

Tulevaisuuden opiskelija-asuminen

Diplomityö
Rakennetun ympäristön laitos
Insinööritieteiden korkeakoulu
Aalto-yliopisto

Espoossa 20. marraskuuta 2017

Tekniikan kandidaatti Mika Hartikainen

Valvoja: Professori Seppo Junnila
Ohjaaja: Tohtori Suvi Nenonen

Tekijä Mika Hartikainen		
Työn nimi Tulevaisuuden opiskelija-asuminen		
Koulutusohjelma Kiinteistötalouden koulutusohjelma		
Pää-/sivuaine Kiinteistöjohtaminen		Koodi M3003
Työn valvoja Professori Seppo Junnila		
Työn ohjaaja(t) TkT Suvi Nenonen		
Päivämäärä 20.11.2017	Sivumäärä 69	Kieli suomi

Tiivistelmä

Opiskelija-asumisen kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat tekijät ja ilmiöt ovat muuttuneet viimeisten vuosien aikana. Itse opiskelija-asunnot ja asumisen konseptit eivät kuitenkaan ole juuri muuttuneet vuosikymmeniin, eivätkä ne ole pystyneet uusiutumaan samaan tahtiin ympäröivässä toimintakentässä tapahtuneiden muutosten kanssa. Jotta opiskelijoiden tämän päivän tarpeisiin pystyttäisiin vastaamaan, tulisi tulevaisuuden opiskelija-asumisen kehittäjien olla tietoisia kyseisistä muutoksista. Tutkimus laadittiin Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n toimeksiannosta. SYK Oy:tä kiinnostaa erityisesti omistamiensa kampusalueiden rooli tulevaisuuden opiskelija-asumisessa. Tutkimuksen tavoitteena on ymmärtää ja jäsentää tulevaisuuden opiskelija-asumisen toimintaympäristöä Suomessa.

Työn teoriaosuudessa pyrittiin selvittämään ja ymmärtämään opiskelija-asumisen kysyntään ja tarjontaan liittyviä ilmiöitä ja niiden yhteyksiä. Tutkittuja, kysyntään vaikuttavia ilmiöitä olivat opiskelijoiden asumispreferenssit ja -tarpeet, muuttuneet opiskelun tavat ja paikat sekä suomalaisten asumisessa tapahtuneet muutokset. Opiskelija-asumisen tarjontaan vaikuttavia ilmiöitä, joita työssä tutkittiin, puolestaan olivat yliopistokampusten kehittyminen opiskelija-asumisen suhteen, palveluntarjoajien liiketoimintalogiikoiden muutokset ja lainsäädännöllisten rajoitusten vaikutus Suomen opiskelija-asumisen tarjontaan. Lisäksi tehtiin katsaus tämän hetkisen opiskelija-asumisen sijaintiin valituissa kaupungeissa.

Työn empiirisessä osuudessa toteutettiin kuusi teemahaastattelua valituille opiskelija-asuntosäätiöiden toimitusjohtajille. Heiltä kysyttiin näkemyksiä opiskelija-asumisen toimintakentästä Suomessa sekä tuntemuksia tulevaisuuden opiskelija-asumisesta.

Teoriaosuuden ja empiirisen osuuden aineiston yhdistelmänä muodostettiin tutkimuksen tulokset, joita analysoitiin neljästä näkökulmasta. Tutkimuksen myötä tunnistettiin kehityskohtia opiskelija-asumisen toimintaympäristössä Suomessa. Perinteiset opiskelija-asuntosäätiöt tiedostavat tarpeen toimintansa kehittämiseksi, mutta ovat lainsäädännöllisten tekijöiden vuoksi osittain rajoitettuja omissa kehitystoimenpiteissään. Tulevaisuuden opiskelija-asumisen sijoittuminen kampuksille tai niiden välittömään läheisyyteen nähdään erittäin houkuttelevana vaihtoehtona, mutta kyseisen palvelun tarjoajan liiketoimintamallin tulisi vastata toimintaympäristön muuttuneisiin tarpeisiin. Toteuttaja ei näin ollen olisi välttämättä perinteinen opiskelija-asuntosäätiö. Jatkotutkimuksena olisikin mielenkiintoista selvittää millaiset konkreettiset opiskelija-asumisen konseptit ja liiketoimintamallit olisivat Suomen yliopistokampuksille soveltuvia.

Avainsanat Opiskelija-asuminen, Kampuskehittäminen, Tulevaisuus, Asiakaskeskeinen liiketoimintalogiikka

Author Mika Hartikainen		
Title of thesis The future of the student housing		
Degree programme Real Estate Economics		
Major/minor Real Estate Management		Code M3003
Thesis supervisor Professor Seppo Junnila		
Thesis advisor(s) TkT Suvi Nenonen		
Date 20.11.2017	Number of pages 69	Language Finnish

Abstract

The factors and the phenomena affecting both the demand and the supply of student housing have changed during the last years. The student houses and concepts themselves have not changed much in decades and thus have not been able to renew at the same pace with the surrounding operational environment. In order to meet the current needs of students, the developers of the future student housing should be aware of these changes. This research was assigned by the University Properties of Finland Ltd. They are especially interested in the role of the campus areas owned by them in the future of student housing. The objective of this research is to understand and analyze the operational environment of the future student housing.

The aim of the theory part of this paper was to understand as well as find the relations of the phenomena affecting the demand and the supply of the student housing. The researched phenomena affecting the demand were the housing preferences and needs of students, changes in the study methods and spaces as well as the changes in the Finnish housing conditions in general. The phenomena affecting the supply side of the student housing that were researched were the campus development in regard to housing, the changes in the business logics of companies and the effect of the legal restrictions to the Finnish student housing market. Moreover, an overview to the locations of current student houses in chosen cities was made.

In the empirical part six themed interviews were conducted. The interviewed persons were the managing directors of chosen Foundations for student housing. They were asked about their views of the operational environment of the student housing in Finland as well as their feelings concerning the future of the student housing.

As a combination of the theory and the material of the empirical part were formed the results of this research. The results were analyzed from four viewpoints. There were needs for development in the operational environment of the student housing in Finland recognized in this research. The traditional Foundations for student housing acknowledge the need for development in their businesses but are partly limited in their development actions because of the legal restrictions. The campus area or its immediacy were seen as very attractive alternative for student housing but the provider of such housing should be able to adapt to the changes in the operational environment and thus is not necessarily a traditional Foundation for student housing. In the continuance to this research it would be interesting to find out which concrete student housing concepts and business models would be applicable in Finnish university campuses.

Keywords Student housing, Campus development, Future, Customer-dominant logic

Alkusanat

Opiskelija-asumisen ollessa itsellenikin viimeisen viiden vuoden aikana enemmän tai vähemmän henkilökohtainen aihe, oli myös siihen liittyvän diplomityön kirjoittaminen luontevaa. Tuhansia suomalaisia nuoria erittäin läheisesti koskevan aihepiirin tulevaisuuteen tähtäävä tutkimus on relevantti niin monella eri tasolla, että siihen tarttuminen ei ollut hankalaa. Newsecissä aiemmin toteuttamamme tutkimus Jyväskylän Yliopiston Ylioppilaskunnan opiskelija-asuntojen kehittämiseksi oli looginen lähtökohta, minkä jatkoksi tämä tutkimus päätettiin yhdessä Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa toteuttaa.

Tutkimus toteutettiin siis SYK Oy:n toimeksiannosta Newsec Asset Management Oy:n projektina, jonka toteutustapa oli diplomityö. Yhteisen työmme tavoitteena oli ymmärtää ja jäsentää tulevaisuuden opiskelija-asumisen toimintaympäristöä Suomessa. Tässä myös mielestäni onnistuin. Kiitän molempia osapuolia siitä, että tutkimuksen toteutus tällä tavoin onnistui kovin vaivattomasti. Haluan kiittää myös haastatteluihin osallistuneita henkilöitä, joita ilman, tutkimustuloksia ei olisi syntynyt lainkaan.

Tämäkään tutkimus ei olisi kuitenkaan toteutunut ilman monelta taholta koko prosessin ajan tullutta tukea. Erikseen haluaisin kiittää SYK Oy:n Olli Niemeä, Juha Uotilaa ja Mervi Huhtelinia arvokkaista kommentteista ja näkemyksistä tutkimusta ajatellen. Työkavereitani Newsecillä haluan kiittää joustosta tutkimusprosessin aikana ja tsempeistä, jota he ovat päivittäin minulle antaneet työn loppuun saattamiseksi. Myös valvojani, professori Seppo Junnila ansaitsee kiitokset kommentteista työni parantamiseksi.

Erityiskiitokset kirjoitusprosessin aikaisesta tuesta osoitan ohjaajalleni tohtori Suvi Nenoselle, jota ilman olisin tuskin ikinä saanut työtä valmiiksi. Hän on kuunnellut monet tuskailut tutkimuksen aikana ja pitkämielisesti ja ammattimaisesti vienyt prosessia eteenpäin, jotta työn maali saavutettaisiin.

Viimeisimpänä, mutta ei todellakaan vähäisimpänä haluan kiittää ystäviäni, perhettäni ja rakasta Emmaa, jotka ovat tukeneet minua koko elämäni ja viimeisen vuoden ajan. Erityisesti Emma on katsonut ja kuunnellut luomisen tuskaani, jota tällaiseen prosessiin aina liittyy. Te olette minulle syy, minkä vuoksi elämäni on mielekästä.

Kiitos!

Helsinki 7.11.2017

Mika Hartikainen

Sisällysluettelo

Tiivistelmä

Abstract

Alkusanat

Sisällysluettelo	1
Lyhenteet	2
1 Johdanto	3
1.1 Työn tarkoitus ja tausta	3
1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset	5
1.3 Tutkimuksen rakenne ja rajaukset	5
2 Teoreettisen osion tausta	6
2.1 Opiskelija-asumisen tarjontaan vaikuttavat tekijät ja ilmiöt	7
2.1.1 Yritysten liiketoimintalogiikoiden kehittyminen ja sen vaikutus opiskelija-asumista tarjoaviin yrityksiin	7
2.1.2 Opiskelija-asumisen tarjonnan sääntely Suomessa	12
2.1.3 Opiskelija-asumisen paikat ja ympäristöt Suomessa	13
2.1.4 Kampusten kehittyminen	24
2.2 Opiskelija-asumisen kysyntään vaikuttavat tekijät ja ilmiöt	25
2.2.1 Asumisen muutokset	25
2.2.2 Opiskelijoiden preferenssit ja toiveet asumiselta	31
2.2.3 Monipaikkaisuuden vaikutukset opiskelijan asumiseen	35
3 Tutkimusprosessi	37
3.1 Tutkimusasetelma	37
3.2 Tutkimusmenetelmän valinta ja tutkimusote	38
3.3 Tutkimusmetodologia	39
3.3.1 Haastattelut	39
3.3.2 Haastatteluaineisto ja sen analysointi	40
4 Tulokset	42
4.1 Asukasprofiilit opiskelija-asumisen neljästä näkökulmasta	43
4.2 Opiskelun uudet tavat opiskelija-asumisen neljästä näkökulmasta	48
4.3 Modulaarisuus opiskelija-asumisen neljästä näkökulmasta	52
4.4 Ympäröivän ekosysteemin kehittäminen opiskelija-asumisen neljästä näkökulmasta	56
5 Johtopäätökset	61
5.1 Tutkimuksen arviointi ja jatkotutkimusehdotukset	64
6 Lähdeluettelo	65

Lyhenteet

ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
CDL	Customer-dominant Logic
DAS	Domus Arctica Säätiö
GDL	Goods-dominant logic
JYY	Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta
KOAS	Keski-Suomen Opiskelija-asuntosäätiö
Kuopas	Kuopion Opiskelija-asuntosäätiö
LOAS	Lappeenrannan Opiskelija-asuntosäätiö
PSOAS	Pohjois-Suomen Opiskelija-asuntosäätiö
SDL	Service-dominant logic
SYK	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
TOAS	Tampereen Opiskelija-asuntosäätiö
TYS	Turun ylioppilaskyläsäätiö
VOAS	Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö

1 Johdanto

Niin työelämä, opiskelu, kuin myös asuminenkin ovat murroksessa. Perinteinen yksipaikkaisuus liittyen näihin kaikkiin kolmeen on digitaalisen vallankumouksen myötä muuttunut monipaikkaisuuteen ja paikkojen verkostoon (Haukkala 2011, Worthington 2009). Työpaikat ja perinteinen toimistotyö ovat muuttuneet monitilatoimistojen ja co-working paikkojen myötä (Nenonen ym. 2012, Gandini 2015). Opiskelun tavat ja sen mukana myös kampukset Suomessa ja muualla maailmalla yhtenä keskeisenä opiskelun toimintaympäristönä ovat myös muutoksessa (Rytönen 2012, Nenonen 2016). Näiden lisäksi myös asuminen on vuosien saatossa muuttunut (Juntto 2010, Kahri ym. 2011, Andersson ym. 2011).

Tässä diplomityössä keskitytään edellä mainituista elämän osa-alueista opiskelujen ja asuminen yhteenliittymän, opiskelija-asumisen muutoksiin. Tarkemmin ottaen tutkitaan opiskelija-asumisen kysyntään ja tarjontaan vaikuttavien tekijöiden ja ilmiöiden muutoksia ja niiden kautta luodaan käsitys opiskelija-asumisen muuttuvasta toimintaympäristöstä Suomessa.

Tähän mennessä opiskelija-asumisen muutoksista ja sen tulevaisuudesta ei ole Suomen kontekstissa vielä paljon tutkimuksia tehty. Hartikainen ym. (2017) ovat tutkineet opiskelijoiden näkemyksiä ja tarpeita opiskelija-asumiselta Jyväskylän Kortepohjan alueella ja sen kautta luoneet ratkaisumalleja tulevaisuuteen. Mäenpää (2013) on tutkinut yhteisöllisyyden syntymistä opiskelija-asumisessa palvelumuotoilun kautta. Mikkonen & Niemi (2015) ovat tutkineet opiskelijoiden tyytyväisyyttä asumiseensa Porissa. MacIntyre (2003) puolestaan on tutkinut vuosituhannen alussa uusia opiskelija-asumisen konsepteja Australiassa, mutta olemassa olevassa tutkimuksessa on selkeä aukko Suomen opiskelija-asumisen tulevaisuuden tutkimuksessa.

Tulevaisuuden opiskelija-asumisen kehittämiseen tarvitaan monen toimijan aktiivisuutta. Tässä työssä opiskelija-asumista lähestytään aluksi opiskelija-asumisen toimintaympäristössä tällä hetkellä vaikuttavien ilmiöiden ja niiden muutosten kautta. Lopuksi pohditaan kuinka nämä tekijät ja ilmiöt puolestaan vaikuttavat opiskelija-asumiseen ja sen toimintaympäristöön tulevaisuudessa. Tämä opinnäytetyö keskittyy erityisesti yliopistokiinteistöjen omistajan näkökulmaan.

1.1 Työn tarkoitus ja tausta

Tämä diplomityö laadittiin Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n toimeksiannosta. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy eli SYK Oy on Suomen suurin yksityinen korkeakoulukiinteistöjen omistaja. He omistavat kaikki Suomen yliopistokampukset lukuun ottamatta pääkaupunkiseudun kampuksia. Heitä kiinnostaa kampuskehittäjänä erityisesti omistamiensa kampusten rooli tulevaisuuden opiskelija-asumisessa. Kuinka houkuttelevana tällä hetkellä opiskelija-asumista tarjoavat tahot näkevät kampusalueet tulevaisuuden opiskelija-asumisen kontekstissa?

Laajempi tausta tälle työlle on tarpeessa kehittää tulevaisuuden opiskelija-asumista tehokkaammaksi. Opiskelija-asuntojen riittävyys on varsinkin suurimmissa yliopistokaupungeissa joka syksyinen ongelma. Tulevaisuudessa kaupungistumisen yhä jatkuessa, tämä ongelma todennäköisesti kasvaa entisestään. Ratkaisuja tälle ongelmalle ja vaihtoehtoja opiskelijoiden asumiseen tarvitaan. Lisäksi, opiskelijan tyypillisen päivän, kotonaan viettämä aika vaihtelee riippuen opiskelijasta, ja voi joissain tapauksissa olla erittäin lyhytkin, mikä

vaikuttaa opiskelija-asunnon tilan tarpeeseen. Kokopäiväisen opiskelijan asunnossaan viettämän ajan vaihtelun lisäksi tilannetta muuttaa muun muassa erilaisten työn ohessa suoritettavien opintojen määrän lisääntyminen, mikä puolestaan lisää tarvetta lyhytaikaiselle, muutaman yön mittaiselle majoittumiselle mahdollisimman lähellä kampusta. Tällaiselle väliaikaiselle asumiselle tulisi löytää edullisia ja tehokkaita ratkaisuja vaihtoehtoiksi omalle vuokra-asunnolle tai ystävien luona yöpymiselle.

Toinen merkittävä tekijä, joka vaikuttaa tämän työn taustalla on perinteisten työn tai opiskelun ja asumisen rajojen hämärtyminen, eli niin sanottu monipaikkaisuus. Ennen kodissa asuttiin ja vietettiin vapaa-aikaa ja töissä käytiin työpaikalla. Nykyään näiden paikkojen rajat ovat entistä häilyvämmät, mm. etätyöskentelyn, uusien työntekemisen tapojen, teknologian kehittymisen ja virtuaalisten ratkaisujen lisääntymisen johdosta. Töitä tuodaan kohtiin, ja henkilökohtaisia asioita hoidetaan työpaikoilla.

Myös opiskelutavat muuttuvat teknologian kehittymisen ja monipaikkaisuuden myötä. Tämä vaikuttaa kampusten kehittymiseen ja tulee varmasti omalta osaltaan olemaan muuttamassa myös tulevaisuuden opiskelija-asumista. Tutkimuksen toimeksiantajan SYK Oy:n tarpeena on saada kampusten palvelurakennetta monipuolisemmaksi, palveluiden käyttöastetta lisättyä, kampusten vetovoimaa lisättyä ja saada yleisesti kampusalueita elävämmäksi. Heidän toiveenaan on löytää konsepteja, joiden avulla asuminen voitaisiin tuoda osaksi kampuksia.

Kampusten elävöittämiseen liittyy kuitenkin yksi iso haaste, joka värittää koko opiskelija-asumista. On hyvin mahdollista, että opiskelija viettää opiskeluaikanaan kesät toisella paikkakunnalla töissä, jolloin haasteeksi muodostuu se mitä kampuksilla sijaitseville asunnoille tehdään kesällä. Mikäli yliopistolla ei tapahdu kesällä mitään, ja kampuksella olevat asunnot tyhjenevät, niin kampusten elävyys kesällä kärsii todella paljon. Mitä kampuksella sijaitseville asunnoille silloin tehdään?

Nämä edellä mainitut näkökulmat ovat työn taustalla olevia vaikuttimia ja ne on tiivistetty neljään tulevaisuuden opiskelija-asumista koskevaan kohtaan, joita tullaan käyttämään tutkimuksen tulosten luokitteluun ja analysointiin. Työn johtopäätöksissä pyritään siis muodostamaan käsitys tulevaisuuden opiskelija-asumisesta näiden neljän näkökulman kautta.

1. *Asumisen näkökulma – Asuminen muuttuu, koko kaupungin palveluita käytetään ja hyödynnetään luonnollisesti*
2. *Opiskelun näkökulma – Opiskelu muuttuu. Monipaikkaisuus, asumisen, opiskelun ja vapaa-ajan rajat hämärtyvät. Työskentelyn fyysinen paikka muuttuu.*
3. *Kampuskehittämisen näkökulma – Kampus eläväksi 24/7, lisää palveluita ja niille käyttäjiä*
4. *Asumissyklin näkökulma – Opiskeluaika kampuksella ja kesäaika muualla töissä, mitä asunnoille tehdään kesällä? Miten tämä vaikuttaa tulevaisuuden opiskelija-asuntojen sijoittumiseen?*

1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset

Tutkimuksen tavoitteena on ymmärtää ja jäsentää tulevaisuuden opiskelija-asumisen toimintaympäristöä Suomessa edellä kuvatuista neljästä näkökulmasta, pitäen kokoajan mielessä kampuskehittäjän ajatusmaailman. Tutkimuksella pyritään vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

1. Mitkä ilmiöt vaikuttavat opiskelija-asumisen tarjontaan?
2. Mitkä ilmiöt vaikuttavat opiskelija-asumisen kysyntään?
3. Millainen on tulevaisuuden opiskelija-asumisen toimintaympäristö Suomessa?

Ensimmäiseen kahteen tutkimuskysymykseen vastataan työn teoreettisessa osuudessa tehtävän kirjallisuuskatsauksen avulla. Viimeiseen kysymykseen puolestaan vastataan tutkimuksen empiirisessä osuudessa suoritettavien teemahaastattelujen avulla. Haastatteluaineistosta ja kirjallisuuskatsauksesta yhdistämällä luodaan vastaukset viimeiseen tutkimuskysymykseen.

1.3 Tutkimuksen rakenne ja rajaukset

Tämä diplomityö koostuu neljästä osasta, jotka ovat johdanto, kirjallisuuskatsaus, empiirinen tutkimus ja johtopäätökset. Johdannossa esitetään tutkimusongelma ja lähtökohdat tutkimukselle. Kirjallisuusosiossa esitellään aikaisempi tutkimustyö aiheeseen liittyen. Empiirisessä osiossa luodaan teemahaastatteluina suoritettujen kvalitatiivisen tutkimuksen pohjalta näkemys tulevaisuuden opiskelija-asumisen toimintaympäristöstä Suomessa. Johdopäätöksissä vedetään tutkimuksen teoreettinen ja empiirinen osuus yhteen, vastataan tutkimuskysymyksiin, kuvataan jatkotutkimuskohteet sekä arvioidaan tehty tutkimus. Tutkimuksen tutkimusasetelma, -menetelmät, -metodologia ja aineisto kuvataan tarkemmin luvussa 3.

Tutkimuksessa käsiteltävien kaupunkien ja empiirisessä osuudessa haastateltavien asiantuntijoiden valinta rajataan niihin kaupunkeihin ja niiden kaupunkien opiskelija-asuntosäätiöiden toimitusjohtajiin, missä sijaitsee SYK Oy:n omistama kampus. Käytännössä tämä tarkoittaa kaikkia muita yliopistokaupunkeja paitsi pääkaupunkiseudulla sijaitsevia Helsinkiä ja Espoota. Asuntojen tämänhetkistä tarjontaa käsittelevässä kappaleessa otetaan huomioon vain opiskelija-asuntosäätiöiden omistamat asunnot, niiden vastatessa n. 96 % kaikista Suomen pääkaupunkiseudun ulkopuolisista opiskelija-asunnoista (Sedig, 2012, s. 11).

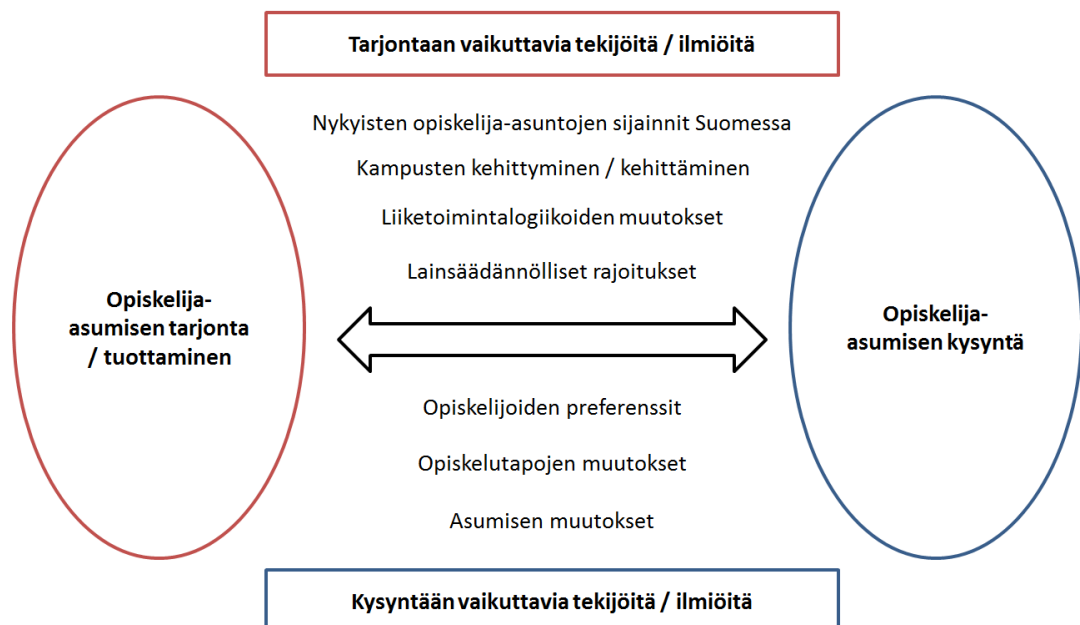
Tutkimuksessa ei luoda opiskelija-asumiselle uusia konsepteja, eikä esitetä ratkaisuehdotuksia tai malleja uusista asunnoista tai asuintaloista. Tutkimuksessa ei myöskään oteta tarkemmin kantaa opiskelija-asumisen taloudellisiin seikkoihin, kuten vuokrien määriin ja niiden eroihin eri paikkakunnilla eikä sen mikro- tai makrotaloudellisiin vaikutuksiin. Taloudellista näkökulmaa tarkastellaan pienissä määrin Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen tarjoamasta korkotuesta käsin.

2 Teoreettisen osion tausta

Opiskelija-asumisen alku Suomessa ajoittuu 1800-luvun loppuun. Tuolloin syntyivät ensimmäiset ainoastaan opiskelijoille tarkoitetut tilat, joissa opiskelijat saivat järjestää toimintaansa. Näissä tiloissa opiskelijat järjestivät juhlia ja organisoituivat ensimmäistä kertaa niin sanotuiksi opiskelijajärjestöiksi. Näiden tilojen pääasiallinen tarkoitus ei kuitenkaan ollut opiskelijoiden asuttaminen, vaan enemmänkin opiskelijoiden yhteisöllisyyden kasvataminen. Esimerkkejä kuvatus kaltaisista tiloista ovat niin sanotut ylioppilastalot Helsingin keskustassa, kuten myös osakuntatalot, jotka keskittyivät tietyltä alueelta tulevien opiskelijoiden yhdistämiseen, esimerkiksi karjalaisten. (Haverinen & Lempinen 1998, s. 16)

Nyt lähempänä vuotta 2020 yhteisöllisyyden merkitystä niin asumisessa kuin myös opiskelija-asumisessa käsitellään edelleen. Monia yhteisölliseen asumiseen tähtääviä hankkeita onkin syntynyt ympäri maailman. Näitä ovat muun muassa The Embassy Network (www.embassynetwork.com), WeLive (www.welive.com), The Podshare (podshare.co), Starcity (www.joinstarcity.com) ja erityisesti opiskelijoille suunnatut The Student Hotel (www.thestudenthotel.com) ja Tietgenkollegiet (<http://tietgenkollegiet.dk/en/home/>). Näitä konsepteja kuvataan tarkemmin luvuissa 2.2.1 ja 2.2.2.

Tämän tutkimuksen teoreettisessa osiossa tarkastellaan edellä kuvatus kaltaisia ilmiöitä, jotka vaikuttavat opiskelija-asumisen kysyntään. Toisaalta tarkastelen myös Suomen opiskelija-asumisen tarjontaa ja siihen vaikuttavia tekijöitä. Näiden lisäksi teoreettisen tarkastelun kohteena ovat Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:tä erityisesti kiinnostava kampusten kehittyminen opiskelija-asumisen näkökulmasta sekä niiden kaupunkien opiskelija-asumisen nykytilanne, missä heillä on kampuksensa. Nämä kaupungit sijaitsevat hyvin eri puolilla Suomea ja hyvin erilaisilla alueilla. Kaupungit ovat Tampere, Jyväskylä, Oulu, Turku, Vaasa, Rovaniemi, Lappeenranta, Kuopio ja Joensuu. Myös edellä mainitut asiat liittyvät opiskelija-asumisen tarjontaan, joten niistä käsitellään luvussa 2.1. Alla kuvassa 1 on kuvattu teoreettisen viitekehyksen rakenne.



Kuva 1. Opiskelija-asumisen kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat tekijät ja ilmiöt.

2.1 Opiskelija-asumisen tarjontaan vaikuttavat tekijät ja ilmiöt

Tässä luvussa kuvataan edellä esitetyn kuvan (kuva 1) mukaisesti opiskelija-asumisen tarjontaan nyt ja tulevaisuudessa vaikuttavia tekijöitä ja ilmiöitä. Näitä ovat yritysten liiketoimintalogiikoiden muutos kohti palvelukeskeistä liiketoimintalogiikkaa ja sen vaikutus opiskelija-asumista tarjoaviin yrityksiin. Toinen merkittävä opiskelija-asumisen tarjontaan Suomen kontekstissa vaikuttava tekijä on lainsäädännöllisten rajoitusten vaikutus opiskelija-asumisen tuottamiseen. Muita vaikuttavia tekijöitä ovat kampusten kehittymisen tuomat muutokset opiskelija-asuntomarkkinoihin, erityisesti muualla maailmassa. Lisäksi luvussa esitetään Suomen tämän hetkistä opiskelija-asumisen tarjontaa kuvaavat kartat opiskelija-asuntojen sijainnista suomalaisissa yliopistokaupungeissa.

2.1.1 Yritysten liiketoimintalogiikoiden kehittyminen ja sen vaikutus opiskelija-asumista tarjoaviin yrityksiin

Suomessa opiskelija-asumista tarjoavien opiskelija-asuntosäätiöiden liiketoiminta on keskenänsä hyvin samankaltaista. Säätiöt tarjoavat asuntoja, niitä tarvitseville opiskelijoille, pääasiassa kymmeniä vuosia vanhoista taloista, joiden suunnitteluun tai kehittämiseen nykyisillä asukkailla ei ole ollut, eikä ole mitään vaikutusvaltaa. Opiskelijoilla ei myöskään ole useinkaan vaikutusvaltaa siihen minkälaiseen asuntoon heidät laitetaan asumaan, huolimatta siitä, että he saavat esittää siitä toiveita.

Suurin osa opiskelija-asuntosäätiöistä on perustettu 1960- tai 1970 -luvulla, jolloin liiketoiminta-ajattelussa vallalla oli tuotokeskeinen liiketoimintalogiikka (Goods-dominant logic, GDL) (Alakoski 2014, s.37). Opiskelijasäätiöiden liiketoiminta edustaa monelta osin edelleen tuota 1970-luvulla suosiossa ollutta liiketoimintamallia.

Tuotokeskeinen liiketoimintalogiikka on siis nimensä mukaisesti liiketoimintamalli, jonka keskiössä on tuote, jonka vaihdannasta syntyy arvoa sekä asiakkaalle, että tuotteen tuottajalle (Lusch & Vargo 2014, s. 8). Asiakas nähdään tuotteiden vaihdantaan liittyvän tapahtumaketjun viimeisenä ja passiivisena osana. Hänet nähdään vain tuotteen vastaanottajana ja maksajana, joka ei osallistu tuotteesta saatavan arvon muodostamiseen millään lailla. Sen lisäksi, että tuotokeskeisen liiketoimintalogiikan keskiössä on tuote, on siellä myös yritykset. Yritykset nähdään asiakkaalle vastakohtaisesti markkinoiden proaktiivisina toimijoina (Lusch & Vargo 2014, s. 6).

Itse tuote ei kuitenkaan usein ole se mitä asiakas pohjimmiltaan haluaa. Lusch & Vargo (2014) argumentoivat, että tuotteet ovat vain palvelun tarjoamisen keinoja, yleensä itsepalvelun. Tuotteet tarjoavat keinoja ennemmin kuin edustavat lopputuotteita. Ihmiset siis etsivät ratkaisuja, kokemuksia ja palveluita ei niinkään tuotteita tai tavaroita. (Lusch & Vargo 2014, s. 6) Esimerkiksi ostaessamme kameran, taustalla on ajatus siitä, että saamme otettua sillä kuvia, joiden tarkoitus puolestaan on säilyttää meidän muistomme. Emme siis osta kameraa vain tuotteen eli fyysisen kameran takia, vaan jonkun taustalla vaikuttavan ei-aineellisen päämäärän takia. Jo Theodore Levitt totesi tämän artikkelissaan vuodelta 1960. Hän argumentoi, että ihmiset eivät bensaa ostaessaan itse asiassa osta polttoainetta, vaan oikeuden jatkaa autollaan ajamista, jotta pystyisivät siirtymään paikasta toiseen.

Perinteinen opiskelija-asuminen voidaan nähdä hyvin tuotokeskeisenä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että opiskelija-asunnot on nähty vakioituna tuotteena, joita myydään eteenpäin asiakkaalle, tässä tapauksessa siis vuokrataan opiskelijalle. Opiskelijat nähdään vain passiivisina kuluttajina ja lopputuotteen ostajina, ilman että heillä olisi juurikaan vai-

kutusta palvelun arvon muodostamiseen. Asuntoakaan ei kuitenkaan vuokrata sen fyysisten ominaisuuksien, kuten seinien ja lattian takia, vaan taustalla on ajatus jostain muusta, esim. suojasta ja turvasta, ihmisten perustarpeiden täyttämisestä, kuten luvussa 2.2.1 kuvataan. Aukkaat tulisi ottaa paljon paremmin huomioon jo asuntojen suunnitteluvaiheessa. Näin ollen tulevaisuudessa asuntobisnes voisi olla enemmän palvelukeskeistä, jopa asiakaskesteistä, sen sijaan, että se olisi vain tuotekeskeistä.

Nykyään lähes kaikessa liiketoiminnassa asiakkaat nähdäänkin hyvin aktiivisina toimijoina, ei ainoastaan toiminnan kohteina ja passiivisina kuluttajina (Alakoski, 2014, s. 9). Tuotekeskeisen liiketoimintalogiikan korvasi 1980-luvulla palvelukeskeinen liiketoimintalogiikka (Service-dominant logic, SDL) (Alakoski 2014, s. 37)

Palvelukeskeinen liiketoimintalogiikka on osittainen vastaus edellä esitettyyn ongelmaan, että kuluttajalla ei ole vaikutusta palvelun arvon muodostumiseen. Palvelukeskeisessä liiketoiminnassa kaiken ytimessä on palvelu ja asiakas nähdään hieman aktiivisempänä palvelutoiminnan osapuolena (Alakoski 2014, s. 36). 1990-luvulla alkaneessa ajattelussa asiakkaita alettiin sitouttaa mukaan yhteiseen suunnitteluun ja tekemiseen, muun muassa erilaisten kanta-asiakasjärjestelmien ja suhdemarkkinoinnin kautta. Myös itsepalvelun rooli oli korostuneempi palvelukeskeisessä liiketoimintalogiikassa (Alakoski 2014, s. 36–37). Tämäkään ei kuitenkaan riittänyt ratkaisemaan arvon muodostumisen todellista alkuperää ja myöhemmin alettiin ymmärtää asiakkaan vielä merkityksellisempää ja keskeisempää roolia arvon muodostamisessa itselleen. 2000-luvulla syntyi lopulta asiakaskesteinen liiketoimintalogiikka (Customer-dominant logic, CDL).

Asiakaskesteinen liiketoimintalogiikka tarkoittaa nimensä mukaisesti sitä, että liiketoiminnan keskiössä on asiakas ja hänen tavoitteensa ja pyrkimyksensä kyseistä liiketoimintaa ajatellen (Heinonen ym. 2010, s. 6). Fokuksen pitäisi olla siinä, mitä asiakas tekee palvelulla tai tuotteella ja miten hän hyödyntää niitä saavuttaakseen omia tavoitteitaan ja päämääriään. Asiakas voidaan nähdä ensisijaisesti voimavarana, jolloin palvelua tuotetaan ja arvoa luodaan yhdessä ja asiakas on entistä aktiivisempi osapuoli (Alakoski 2014, s. 36). Tämän tulisi olla päämääränä kaikessa palveluntuotannossa, myös opiskelija-asuntoja suunniteltaessa ja tarjottaessa.

Heinosen ym. mukaan asiakaskesteisessä liiketoimintalogiikassa oleellista on kolme asiaa, jotka selkeästi erottavat sen varhaisemmista tuote- ja palvelukeskeisistä logiikoista. Nämä kolme tekijää ovat yhdessä luominen (co-creation), arvon muodostuminen käytettäessä (value-in-use) ja asiakaskokemus (customer experience).

Yhdessä luomisella (co-creation) tarkoitetaan sitä, että asiakas on aina mukana luomassa palvelua. (Lusch & Vargo 2004) Yritys ei voi itsestään muodostaa omilla palveluillaan arvoa, mikäli kukaan ei niitä palveluita käytä ja siten saa niistä arvoa itselleen (Heinonen ym. 2010, s. 10). Yhdessä palvelun luomiseen liittyy kaksi asiaa, jotka ovat osallistuminen (involvement) ja kontrolli (control). Asiakaskesteiselle logiikalle olennaista on, että osallistuminen on sitä, että yritys osallistuu oman palvelutarjonnan kautta asiakkaan elämään ja aktiviteetteihin sen sijaan, että asiakas osallistuisi yrityksen toimintaan. Tällöin fokus siirtyy yrityksen toiminnasta asiakkaan elämään, mikä on koko ajatus asiakaskesteisessä liiketoiminnassa. Jotta voidaan ymmärtää palvelun käyttöä ja arvoa asiakkaalle, on ymmärrettävä asiakkaan elämää, pitäen sisällään elämäntilanteen, toiminnan ja kokemukset. (Heinonen ym. 2010, s. 10-11)

Osallistumisen lisäksi yhdessä luomiseen liittyy olennaisesti kontrolli ja palvelun luomisprosessin hallinta. Grönroosin (2008) mukaan arvon muodostumisen hallinta vaihtelee. Yritykset voivat ottaa kontrollin arvon muodostuksesta, mikäli he pystyvät vaikuttamaan asiakkaaseen. Asiakkaat kuitenkin muodostavat arvon palvelusta itse itselleen, mutta yritys voi vaikuttaa prosessiin, esim. siten, että asiakas saa itselleen enemmän arvoa ostamalla palvelun, kuin ilman sitä. Useimmiten asiakas kuitenkin itse omien kokemusten ja aikaisemman tiedon valossa muodostaa käsityksen palvelusta ja sen arvosta hänelle itselleen. (Heinonen ym. 2010, s. 11)

Toinen tärkeä ominaisuus asiakaskeskeisessä liiketoiminnassa on sen lisäksi, että arvo muodostetaan yhdessä, asiakkaan ollessa keskiössä, näin arvo muodostuu palvelua käytettäessä (value-in-use). Arvoa ei niinkään synny kun palvelu tai tuote toimitetaan, kuin silloin kun palvelu tai tuote on käytössä. Palveluiden ja tuotteiden tuottajat siis vain luovat resurssit ja mahdollisuudet asiakkaalle itselleen muodostaa arvoa itselleen (Grönroos 2006, s. 324).

Palveluille ominaista on lisäksi, että sitä tuotetaan ja käytetään samanaikaisesti, eli arvo muodostuu yhdessä tuottajan ja asiakkaan välisen näkyvän vuorovaikutuksen aikana (Grönroos 2008, s. 7). Arvon muodostumisen näkyvyys onkin tekijä, mikä erottaa tuottaja- ja asiakaskeskeisen logiikan toisistaan. Tuottajakeskeisen logiikan mukaan arvo muodostuu vain ja ainoastaan näkyvässä vuorovaikutuksessa tuottajan ja asiakkaan välillä, kun taas asiakaskeskeisen liiketoimintalogiikan mukaan arvo asiakkaalle muodostuu ennen palvelua, palvelun aikana ja sen jälkeen. Täten se ottaa huomioon myös tuottajalle näkymättömät, asiakkaan mielessä vaikuttavat tapahtumat ja tekijät. Heinonen ym. (2010) argumentoikin, että kaikki yrityksen toiminta, mitä asiakas voi hyödyntää parantaakseen elämäänsä ja liiketoimintaansa, voidaan nähdä arvon muodostumisena käytettäessä yrityksen palveluita. Asiakas siis itse hyödyntää haluamiansa palvelun osia ja muodostaa niitä käyttäessään itselleen lisäarvoa.

Viimeinen tekijä, mikä Heinosen ym. (2010) mukaan erottaa tuottaja- ja asiakaskeskeisen logiikan toisistaan, on asiakaskokemuksen kokeminen. Tyypillisesti tuote- ja palvelukeskeisille logiikoille ominaista on ollut, että asiakaskokemus nähdään hyvin rakenteellisena, organisoituna ja yrityksen luomana prosessina. Tämä viittaa hyvin vahvasti palvelukokemukseen, joka syntyy tietystä palvelutilanteesta tuottajan ja asiakkaan välillä, kuten edellisessä kuvattiin. Tässä tapauksessa asiakkaat nähdään ikään kuin tyhjänä tauluna ja heidän oletetaan kokevan palvelu, kuten palveluntuottaja on sen suunnitellut (Heinonen ym. 2010, s. 13–14).

Asiakaskokemus on kuitenkin todellisuudessa asiakkaan sisäinen ja hyvin subjektiivinen reaktio jokaiseen suoraan tai epäsuoraan kontaktiin yrityksen kanssa (Meyer & Schwager 2007, s. 118). Tämä reaktio voi myös muuttua suhteessa aikaan ja asiakkaan omaan elämäntilanteeseen. Lisäksi kokemukseen vaikuttaa vahvasti asiakkaan tunteet, kuten myös kokemukset muista vastaavista tilanteista myös muiden yritysten kanssa. Asiakaskokemus siis muodostuu kaikkien kontaktien ja niitä ympäröivien kontekstien lopputuloksena (Heinonen ym. 2010, s. 14). Täten on mahdotonta tiivistää asiakaskokemus koskemaan vain palvelun tuotannon hetkeä. Kuten on myös mahdotonta sanoa, että asiakaskokemus olisi vain yrityksen luoma kokemus, joka olisi asiakkaalle aina sama, kuin yrityksen aikomus.

Heinonen ym. (2010) toteaa, että asiakaskokemuksen lopullinen muoto on vain osittain palveluntuottajan kontrollissa.

Heinonen ym. (2010) lisää asiakaskeskeisen logiikan vastapariksi siis tuottajakeskeisen logiikan, millä hän tarkoittaa tuotekeskeisen ja palvelukeskeisen logiikan yhdistelmää ja vertailee näitä kahta kolmen edellä kuvatun tekijän avulla. Näiden tekijöiden erot eri logiikoissa ovat kuvattuna alla olevassa taulukossa (Taulukko 1).

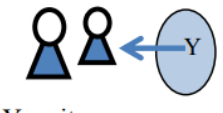
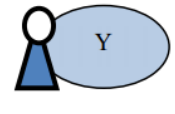
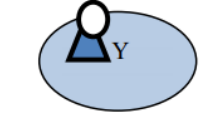
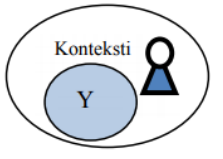
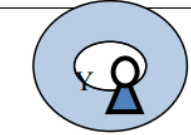
Taulukko 1 Tuottaja- vs. asiakaskeskeinen liiketoimintalogiikka. (suomennettu Heinonen ym. 2010, s. 16)

	Tuottajakeskeinen logiikka	Asiakaskeskeinen logiikka
Yhdessä luominen <ul style="list-style-type: none"> • Osallistuminen • Kontrolli 	<ul style="list-style-type: none"> • Asiakas mukana yhteisessä luomisessa • Yritys hallitsee luomisprosessia 	<ul style="list-style-type: none"> • Yritys mukana asiakkaan aktiiviteeteissä • Asiakas kontrolloi arvon muodostusta
Arvon muodostus käytettäessä <ul style="list-style-type: none"> • Näkyvyys 	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus näkyvässä vuorovaikutuksessa 	<ul style="list-style-type: none"> • Ottaa huomioon myös näkymättömät ja mielen tapahtumat
Asiakaskokemus <ul style="list-style-type: none"> • Laajuus • Luonne 	<ul style="list-style-type: none"> • Muodostetaan palvelun sisällä • Erityinen tapahtuma 	<ul style="list-style-type: none"> • Muodostuu asiakkaan elämässä • Arkista ja jokapäiväistä

Edellä kuvatun historiallisen muutoksen tuotekeskeisestä ajattelusta, palvelukeskeisen logiikan kautta asiakaskeskeiseen liiketoimintaan on tiivistänyt kuvaksi (kuva 2) omassa väitöskirjassaan Leena Alakoski (2014, s. 37). Asiakkaan näkökulmasta ajatellen 1970-luvulla asiakkaan rooli oli passiivisen osallistujan rooli. Hän oli ainoastaan palvelua vastaanottavassa asemassa, palvelun kohteena. (Alakoski 2014, s. 36)

Seuraavalla vuosikymmenellä asiakkaan rooli muuttui olemaan mukana palvelun tuottamisessa ja itsepalvelu ja laatu perustuivatkin asiakkaan myötävaikutukseen. 1990-luvulla asiakkaat sitoutettiin mukaan yhteiseen suunnitteluun ja tekemiseen, missä asiakas integroi omia resurssejaan ja osaamista kuhunkin palveluprosessiin. (Alakoski 2014, s. 36)

Lopulta, 2000-luvulla asiakas nähdään ensisijaisesti voimavarana, jolloin arvoa palvelusta luodaan yhdessä itselle ja toiselle. Asiakas on entistä aktiivisempi osapuoli ja palvelua jopa tuotetaan yhdessä. Sen sijaan, että arvo olisi palvelun tuotannon päämääränä, on suurempana tavoitteena kasvattaa arvoa palveluprosessin aikana yhdessä. (Alakoski 2014, s. 36)

1970	 Y=yritys	Asiakas oli palvelun vastaanottaja, palvelukin ymmärrettiin tuotteeksi. Arvo oli luonteeltaan vaihtoarvoa ja perustui transaktioon, lähtökohta perustui kulutusmarkkinointiin (Rathmell 1974; Grönroosin 1982, 30 mukaan).
1980		Asiakas osallistui palvelutuotantoon, jolloin myös itsepalvelun rooli kehittyi kuluttajamarkkinoinnissa. Palvelua tarkasteltiin teknisinä ja toiminnallisina funktioina (Grönroos 1982, 33). Asiakkaan rooli oli aktiivisempi kuin edellisellä vuosikymmenellä.
1990		Asiakassuhteen merkitys kasvoi, asiakassuhteita haluttiin luoda ja hoitaa, samalla kehittyivät kanta-asiakasjärjestelmät ja suhdemarkkinointi. Yritys lähestyi asiakasta. (Grönroos 1994, 8–13.)
2000		Asiakkaan osallistuminen on lisääntynyt, palvelutoimintaa tehdään yhdessä asiakkaan kanssa, asiakas osallistuu palvelutuotannon kehittämiseen, joten asiakas nähdään yhteistyökumppanina (Ramirez 1999, 51; Akaka ja Chandler 2011, 247–248). Arvoa ryhdytään luomaan yhdessä, myös yritysmarkkinoilla (Vargo & Lusch 2004, 331).
2010		Tarjoajayritys tukee asiakasta arvon muodostumisessa, mutta asiakkaalle muodostuu arvoa hänen aiempiin kokemuksiinsa yhdistyneenä (Heinonen ym. 2010, 542; Grönroos 2011a, 287; Grönroos & Voima 2013).

Kuva 2 Asiakkaan ja yrityksen roolin kehittyminen. (Alakoski 2014, s. 37.

Opiskelija-asumisen tulevaisuuden tarjontaa mietittäessä on tärkeää huomioida edellä kuvatun kaltainen asiakaskeskeisyys liiketoiminnassa. Hartikainen ym. (2017) tunnisti mm. erilaisia asukasprofileja opiskelija-asumiseen liittyen eikä yksi tuote riitä tyydyttämään erilaisia tarpeita.

Opiskelija-asumisen kontekstissa osaa edellä mainituista ajatuksista voi olla kuitenkin haastavaa toteuttaa, sillä asumisen palvelua tuottavan yrityksen ja asiakkaan välillä ei välttämättä ole juuri koskaan suoraa ihmiskontaktia, mutta asiakas on silti jatkuvasti kontaktissa tuottajan tuottaman palvelun eli asumisen kanssa. Näin ollen on vaikea määritellä milloin asumisen arvo syntyy, vuorovaikutuksessa asunnon tuottajan kanssa vai ei.

Tyypillisesti asuntoa voisi ajatella tuotteena, jonka joku tuottaa, mutta erityisesti opiskelija-asuminen voidaan nähdä enemmän palveluna kuin tuotteena, sen väliaikaisen luonteen vuoksi. Omien ja muilta kuultujen kokemusten perusteella opiskelija-asumisen palvelut eivät ole kuitenkaan palvelu- tai asiakaskeskeisiä vaan hyvin usein tuotekeskeisiä. Mielestäni edellä mainituista asioista johtuen opiskelija-asuntojen tuottajien tulisi hieman muuttaa omaa ajatusmaailmaansa pois tuote- ja palvelukeskeisyydestä kohti asiakaskeskeisyyttä, jotta tarjonta kohtaisi kysynnän paremmin. Tällöin asiakkaan omat kokemukset ja tunteukset tulisivat otettua paremmin huomioon asumisen prosessissa, kuten edellä kuvattiin asiakaskeskeistä liiketoimintaa kuvailtaessa.

2.1.2 Opiskelija-asumisen tarjonnan sääntely Suomessa

Suomessa opiskelija-asuntojen tarjontaan on vaikuttanut ja edelleen vaikuttaa myös lainsäädäntö, joka säätelee opiskelija-asuntojen rakentamisesta ja kehittämisestä. Suomalaiselle opiskelija-asuntorakentamiselle on tyypillistä, että opiskelija-asuintalot rakennetaan niin sanotulla ARA -rahalla. ARA eli Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus tarjoaa tukea erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. Tätä tukea ohjaa Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (30.12.2004/1281), millä on siis hyvin perustavanlaatuinen vaikutus koko Suomen opiskelija-asuntojen tarjontaan.

Lain mukaan, sen tavoitteena on ”lisätä näihin erityisryhmiin kuuluvien ihmisten asumistarpeisiin soveltuvien ja kustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen määrää, jotta erityisryhmien asuinolot paranisivat.” Erityisryhmiin kuuluvat ihmiset, joiden ”asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet”, joiden ”asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja”, joiden ”asunto-olojen järjestäminen edellyttää merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi” tai joiden ”asunto-olojen järjestäminen edellyttää poikkeuksellisen vaativia tai kalliita tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi.”

Laki antaa siis mahdollisuuden saada avustusta vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen, jos saman kohteen vaatima laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaiseksi korkotukilainaksi. Taloissa saa olla myös julkisessa käytössä olevia tiloja, esim. palvelutiloja, mikäli nämä vain ovat mitoitukseltaan kohtuulliset ja niille on pitkäaikaista tarvetta paikkakunnalla. Tätä mahdollisuutta oikeastaan kaikki opiskelija-asuntosäätiöt ovat enemmän tai vähemmän omaa asuntokantaa rakentaessaan hyödyntäneet. Jotta tukea saadaan, vaatii ARA kunnan puoltamisen kohteelle (Sedig 2012, s. 26)

Opiskelija-asumisen rakennus- tai perusparannuskustannuksiin voi siis lain mukaan saada tukea 10 prosenttia kustannuksista, mikäli seuraavat edellytykset toteutuvat:

1. Asuinrakennus ja sen asunnot soveltuvat erityisryhmän, tässä tapauksessa, opiskelijoiden käyttöön;
2. Opiskelijoilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla;
3. Asuinrakennuksen sijaintikunta puoltaa avustuksen antamista; ja
4. ARA hyväksyy hankesuunnitelman, joka osoittaa, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu. (26.6.2008/448)

Näiden ehtojen toteutuessa voidaan tukea siis saada. Tuen myöntäminen kuitenkin asettaa tiettyjä edellytyksiä rakennetulle talolle. Rakennettua taloa on käytettävä tuessa haetun erityisryhmän vuokra-asumiseen tarkoitettuna talona vähintään 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta. Tämä tarkoittaa siis käytännössä sitä, että opiskelija-asuntosäätiöt eivät voi 20 vuoteen tehdä kohteille mitään muuta, kuin remontoida niitä. Mikäli kohde on esimerkiksi 10 vuotta sitten rakennettu nyt huonoksi käyneelle sijainnille, ei kohdetta voida myydä tai purkaa, koska laki edellyttää vähintään 20 vuoden käyttöä. Tämä rajoittaa säätiöiden asuntojen kehitysmahdollisuuksia merkittävästi. Toisaalta ARA voi asettamallaan ehdoilla myöntää luvan poiketa tästä vaatimuksesta, jos se ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä tai siihen on muu erityinen syy.

Toinen vaatimus, joka ARA -tuettuihin kohteisiin sisältyy, liittyy rakennuksen julkisiin tiloihin. Tästä asiasta laissa on säädetty, että: ”Jos asuinrakennus sisältää myös muiden kuin rakennuksen asukkaiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, rakennuksen tiloista on kuitenkin pidettävä riittävän suuri osa varattuna asukkaiden käyttöön. Asukkailta perittäviin vuokriin saa sisällyttää tilojen rahoitus-, ylläpito- tai käyttökustannuksia vain siltä osin kuin tilat on varattu asukkaiden käyttöön. Muiden kuin asukkaiden käyttöön tarkoitetuista tiloista aiheutuvista tuloista ja menoista on pidettävä erillistä kirjanpitoa.”

Lisäksi vuokriin sovelletaan omakustannusperiaatetta, mikä tarkoittaa, että vuokriin ei saa sisällyttää mitään muuta, kuin kohteen ylläpitokustannukset. Tämä siis tarkoittaa, että vuokraa on kerättävä juuri saman verran kuin on menoja, mikä tarkoittaa siis sitä, että rahaa ei voida kerätä tulevaisuuden kehittämishankkeita varten. Tämä vähentää huomattavasti mahdollisuuksia kehittää asumista tai halukkuutta ottaa riskejä uudentyyppisten asuntojen kanssa. Kaikkien edellä mainittujen edellytysten on siis täyttyävä rakentamisen jälkeen.

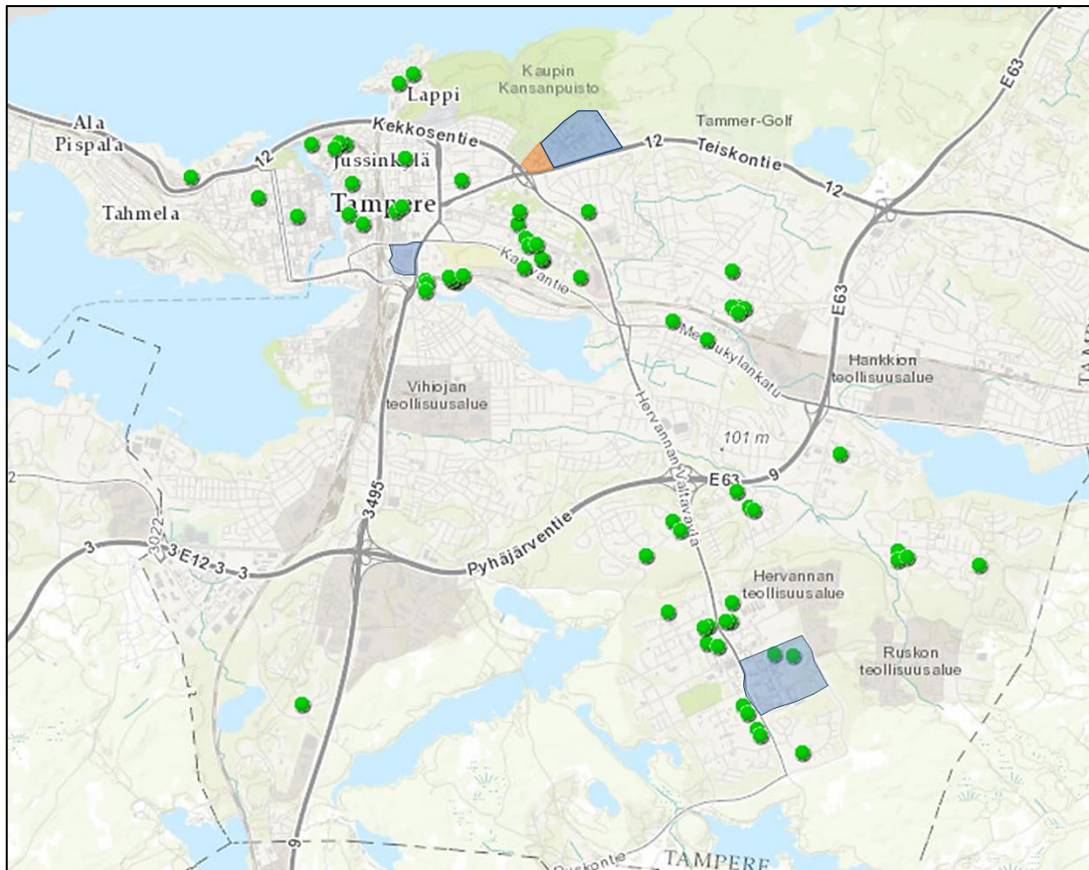
Opiskelija-asuntosäätiöt rakennuttavat lähes kaiken uudistuotantonsa ARAn tuella (Sedig 2012, s. 26). Tämä aiheuttaa sen, että säätiöt ovat kahlittuja edellä kuvattuihin ARAn sää-döksiin ja niiden tuomiin rajoitteisiin omassa toiminnassaan.

2.1.3 Opiskelija-asumisen paikat ja ympäristöt Suomessa

Opiskelija-asumisen tarjontaa Suomesta löytyy kuitenkin kaikilta korkeakoulupaikkakunnilta, huolimatta ARAn rajoituksista. Seuraavissa luvuissa esitetään säätiöiden tämän hetkinen tarjonta kartoilla valittujen kaupunkien osalta. Kartoilla esitetään opiskelija-asuintalojen sijainnit ja korkeakoulukampusten sijainnit.

Tutkimuksen toimeksiantaja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy omistaa kaikkien muiden Suomen yliopistojen kampukset paitsi pääkaupunkiseudun, eli käytännössä Helsingin yliopiston ja Aalto yliopiston kampukset. Kaupungit, missä SYK:llä on kampuksia, ovat Tampere, Jyväskylä, Turku, Vaasa, Rovaniemi, Lappeenranta, Kuopio, Joensuu ja Oulu. SYK Oy:tä kiinnostaa erityisesti näiden kaupunkien tilanne, joten tässä tutkimuksessa tarkastelussa ovat vain edellä mainitut kaupungit. Kaupunkien opiskelija-asuntotarjonnasta vastaavat pääasiassa opiskelija-asuntosäätiöt. SYK:n tarpeesta johtuen opiskelija-asuntojen sijainnit näytetään suhteessa korkeakoulukampuksiin. Lisäksi luvussa käsitellään kunkin kaupungin yliopistokampuksen kampusstrategia suhteessa asumiseen.

2.1.3.1 Tampere



Kuva 3. Opiskelija-asuntojen ja kampusalueiden sijainnit Tampereella.

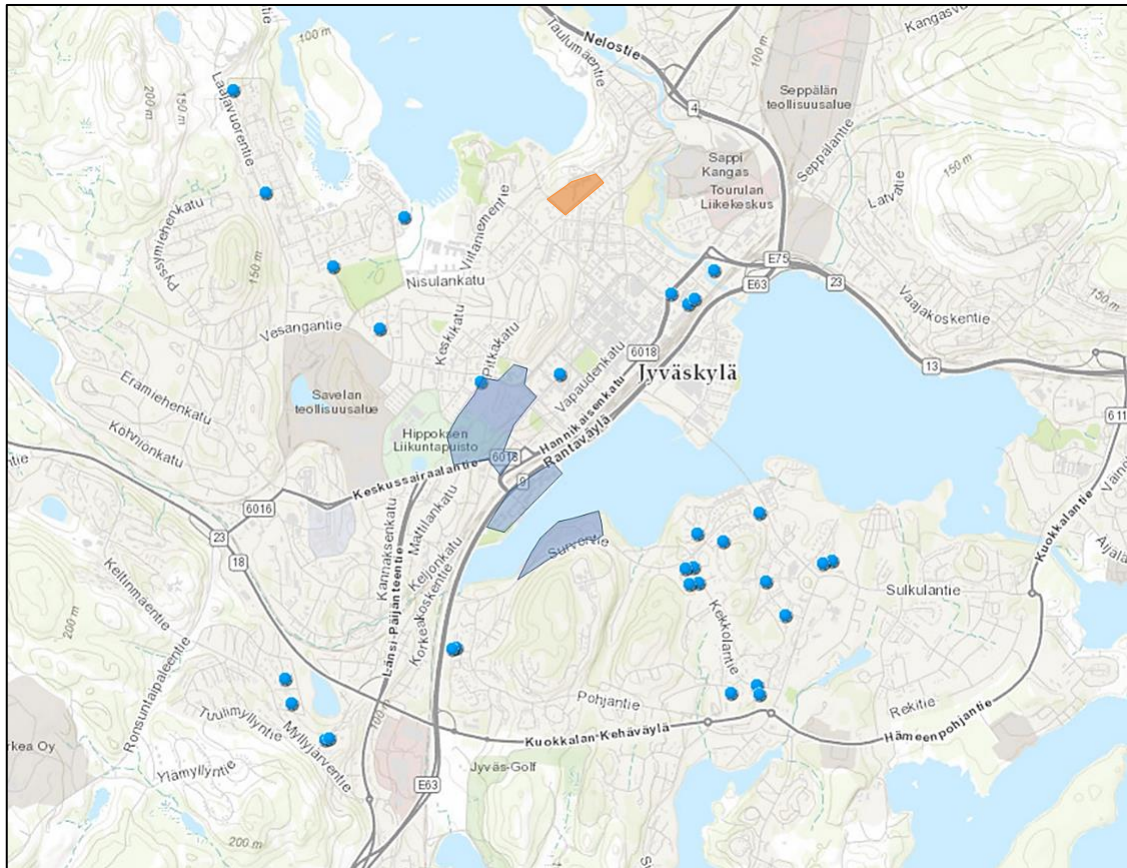
Kuvassa 3 sinisellä kuvatut alueet ovat kampusalueet kaupungissa, teknillisen yliopiston kampus Hervannassa, Tampereen eteläpuolella, Tampereen yliopiston kampus lähimpänä keskustaa, sekä Kaupissa sijaitseva lääketieteellisen tiedekunnan ja yliopistollisen sairaalan alue, Tampereen keskustasta vähän itään. Lisäksi kartalla on Tampereen ammattikorkeakoulun pääkampusalue oranssilla, Kaupin kampuksen kyljessä. Vihreät pallot ovat Tampereen opiskelija-asuntosäätiön omistamien opiskelija-asuntojen sijainnit.

Tampereella huomionarvoista on, että asunnot sijaitsevat melko lailla hajautuneesti. Suurimmat keskittymät sijaitsevat Tampereen keskustan eteläpuoleisen Hervannan ja itäpuoleisen Kalevan alueilla. Hervannassa, Tampereen teknillisen yliopiston kampusalueen välittömässä läheisyydessä on pari opiskelija-asuintaloa. Lisäksi Tampereen tapauksessa on huomattava, että kaupungissa on kahden eri yliopiston kampukset, mikä ei ole monellekaan suomalaiselle yliopistokaupungille ominaista. Näistä kampuksista Tampereen yliopiston kampus on niin sanottu keskustakampus, kun taas Tampereen teknillisen yliopiston, Hervannan kampus on niin sanottu lähiökampus. Tampereen lisäksi ainoastaan Turussa on kaksi yliopistoa, kun Helsinkiä ei oteta huomioon.

SYK:n ja Tampereen yliopiston yhdessä luomassa kampusstrategiassa asumista suunnitellaan tuotavaksi keskelle varsinaista kampusaluetta lisärakentamisen muodossa (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2016a). Vastaavasti Tampereen teknillisen yliopiston kampusstrategiassa asumista ei ole suunniteltu tuotavaksi kampusalueelle (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2016b).

Tampereella korkeakouluopiskelijoita on n. 31 000, tämä tarkoittaa n. 13,5 % kaupungin kaikista asukkaista (Tilastokeskus 2016). Muihin yliopistokaupunkeihin verrattessa tämä on reilusti suomalaista keskitasoa enemmän. Opiskelija-asuntosäätiöllä on 9 574 asukaspaikkaa, mikä vastaa vajaata kolmannesta kaikista opiskelijoista (TOAS 2016). Tämä tarkoittaa sitä, että vielä reilu 20 000 opiskelijaa joutuu etsimään asuntonsa muualta. Näin ollen säätiöllä on vielä varaa kasvattaa asuntotarjontansa ilman, että niille ei olisi kysyntää.

2.1.3.2 Jyväskylä



Kuva 4. Opiskelija-asuntojen ja kampusalueiden sijainnit Jyväskylässä.

Jyväskylässä Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiön opiskelija-asunnot sijaitsevat melko lailla hajallaan ympäri kaupunkia. Iso keskittymä opiskelija-asuntoja sijaitsee kuitenkin Kortepohjassa, missä ovat Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan omistamat asunnot. Ylläolevassa kartassa (kuva 4) ovat merkittyinä vain KOAS:n omistamat asunnot.

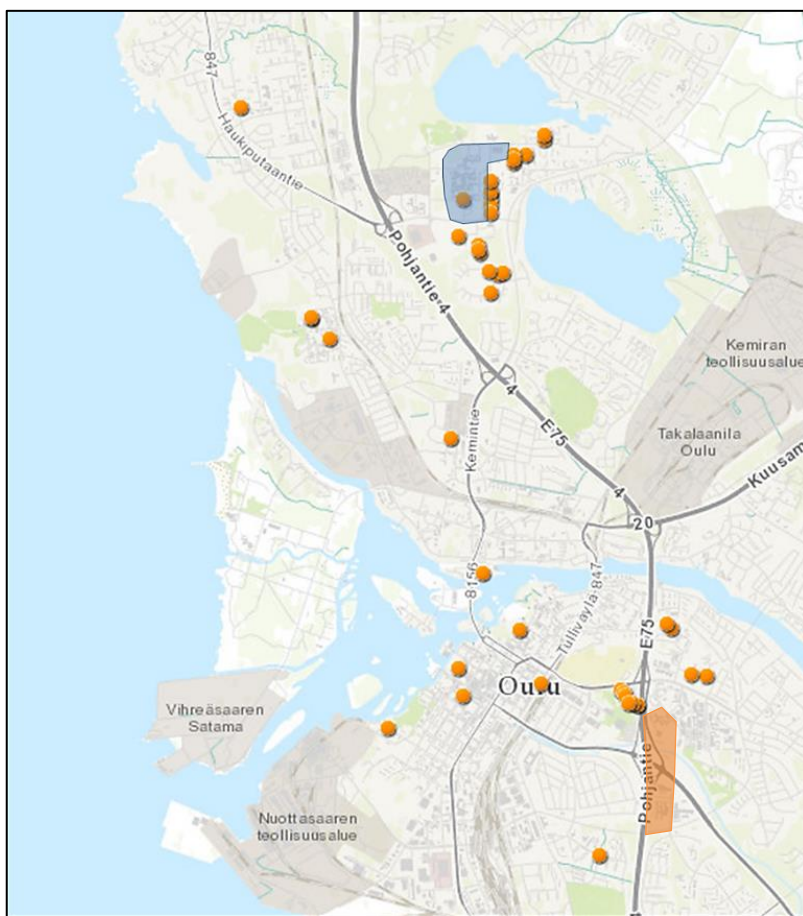
Jyväskylässä yliopiston kampusalue on levittäytynyt hyvin laajalle, ja yliopiston rakennuksia sijaitseekin pääasiassa kolmella eri sijainnilla, aina keskustakampuksesta melko syrjäiseen lähiökampukseen. Seminaarinmäki sijaitsee lähimpänä kaupungin keskustaa. Mattilanniemi puolestaan sijaitsee Jyväsjärven rannalla kaupungin puolella ja Ylistönrinne Jyväsjärven toisella puolella, Mattilanniemeä vastapäätä. Millään näistä kolmesta kampusalueesta ei sijaitse opiskelija-asumista, kuten ei myöskään oranssilla merkityllä Jyväskylän ammattikorkeakoulun kampuksella.

Myöskään SYK:n ja yliopiston yhdessä laatimassaan kampusstrategiassa ei ole asumista kampuksille suunniteltu. Nämä kolme kampusta profiloituvat tuon strategian mukaan seu-

raavalla tavalla; Seminaarinmäki on ”Humanististen tieteiden kampus”, Mattilanniemi on ”Yrityskampus” ja Ylistönrinne on ”Luonnontieteiden kampus” (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2016c).

Koko Jyväskylässä asukkaita on 138 850, joista kolmannen asteen opiskelijoita n. 11 000 (Tilastokeskus 2016), tämä muodostaa n. 7,8 % koko väkiluvusta. Tämä on tässä tutkimuksessa mukana olevista yliopistokaupungeista Joensuun jälkeen toiseksi suurin prosenttiosuus kaupungin väkiluvusta. Vuonna 2015 KOAS:lla on ollut 4 165 asukaspaikkaa (KOAS 2015), mikä vastaa n. 38 % kaikista kolmannen asteen opiskelijoista. Markkinaosuus on verrattain pieni verrattuna muihin opiskelija-asuntosäätiöihin, mihin varmasti vaikuttaa JYY:n vahva rooli markkinoilla, mutta uudelle kannalle ja kehitystyölle voisi silti olla tilaa kaupungissa.

2.1.3.3 Oulu



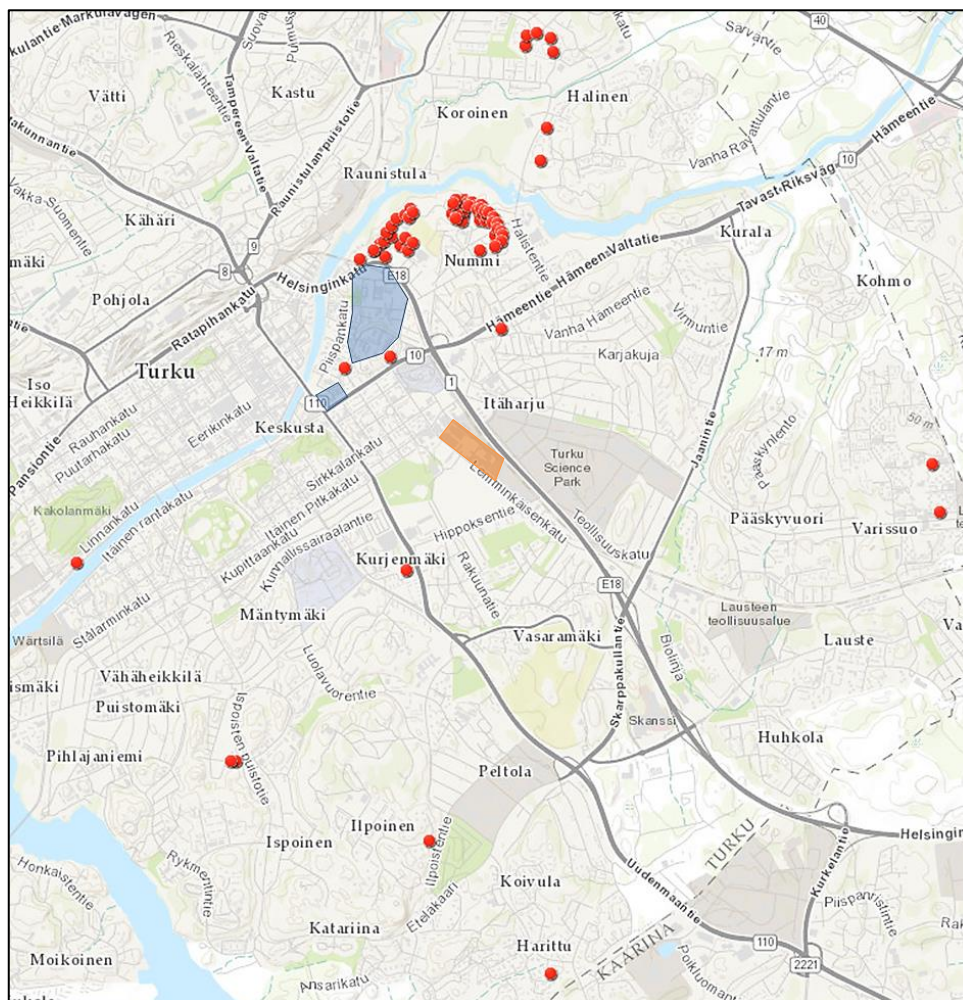
Kuva 5. Opiskelija-asuntojen ja kampusalueiden sijainnit Oulussa.

Oulussa suurin keskittymä opiskelija-asuntoja sijaitsee erittäin lähellä kampusaluetta, joka on selkeästi lähiökampus sen sijaitessa kaukana keskustasta (kuva 5). Yksi opiskelija-asuntokohde on myös aivan kampusalueen keskellä. Oulussa asumisen voidaan siis katsoa sijaitsevan kampuksella tai sen aivan välittömässä läheisyydessä. Toinen merkittävä opiskelija-asuntoalue on Oulun keskustasta itään Kajaanintien ja Pohjantien risteyksessä, mikä on aivan Oulun ammattikorkeakoulun kampuksen läheisyydessä. Siellä täällä ympäri kaupunkia sijaitsee joitain hajakohteita.

Oulun yliopiston kampusstrategiassa asumisen lisärakentamisella on valtava merkitys koko kampusalueen kehitystä ajatellen. Yliopiston liepeille joka puolelle on suunniteltu asumista suuremmassa mittakaavassa, kuin missään muussa tässä tutkimuksessa mukana olevassa kaupungissa. Strategiassa ei oteta kantaa, onko asuminen pelkästään opiskelija-asumista vai sisältääkö se myös muuta asumista (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2016d). Kun otetaan huomioon jo olemassa olevat opiskelija-asunnot yliopiston liepeillä, niin yliopiston ympärille rakentuu tulevaisuudessa todella suuri asuinalue ja opiskelijoiden yhteisö.

Oulun väkiluku on reilu 200 000, joista opiskelijoita on vajaa 15 000 (Tilastokeskus 2016), tämä tekee prosentuaalisena osuutena n. 7,2 %, mikä on hieman tämän tutkimuksen yliopistokaupunkien keskiarvoa (6,9 %) korkeampi luku. PSOAS:lla oli vuonna 2015 asukaspaikkoja 5 555 (PSOAS 2015), mikä on n. 38 % kaikista korkeakouluopiskelijoista. Tämä on sama lukema, kuin Jyväskylässä, mutta sillä erotuksella, että Oulussa ei ole toista merkittävää opiskelija-asuntojen tarjoajaa, joten markkinassa olisi tilaa uudelle asuntorakennuskannalle, jota on kampusstrategian mukaan kampusalueelle tulossakin.

2.1.3.4 Turku



Kuva 6. Opiskelija-asuntojen ja kampusalueiden sijainnit Turussa.

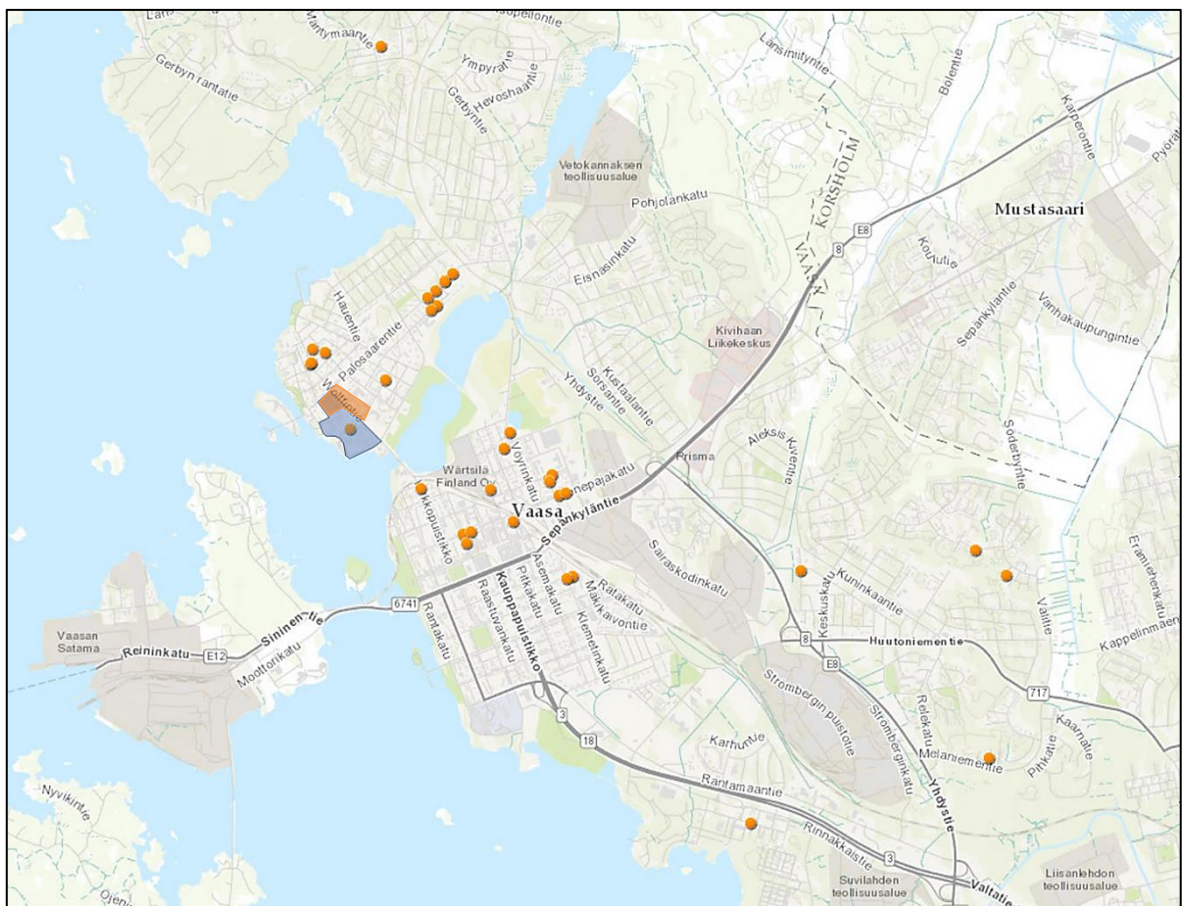
Turku on Tampereen ja Helsingin ohella yksi harvoista Suomen yliopistokaupungeista, joissa toimii kaksi yliopistoa. Nämä ovat suomenkielinen Turun yliopisto sekä ruotsinkielinen Åbo Akademi. Suomen yliopistokaupungeista Turussa opiskelija-asunnot ovat ken-

ties selvimmin klusteroituneet ryppääksi, kuten kuvasta 6 voidaan huomata. Ylioppilaskylän alueella sijaitsee lähes kaikki opiskelija-asuintalot, lukuun ottamatta muutamia sinne tänne ripoteltuja taloja. Ylioppilaskylä myös sijaitsee aivan kampuksen läheisyydessä. Lähimmät talot ovat vain parin sadan metrin säteellä yliopistosta, eikä Ammattikorkeakoulun kampukseen (oranssilla kuvassa 6) ole kaukana ylioppilaskylästä.

Turun yliopiston kampusstrategian mukaan kampusalueelle on visioitu pienissä määrin myös asumista, tarkoittaen käytännössä muutamaa asuintaltoa (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2016e & 2016f). Sekä Turun yliopiston, että Åbo Akademin kampukset ovat keskusta-kampuksia.

Turussa on n. 13 000 korkeakouluopiskelijaa, mikä tarkoittaa Turun n. 188 000 asukkaasta n. 7 prosenttia (Tilastokeskus 2016). Tämä on hyvin tyypillistä suomalaiselle yliopistokaupungille. Turun ylioppilaskyläsäätiöllä on 6 733 asukaspaikkaa (TYS 2016), mikä tarkoittaa n. 50 % kaupungin kaikista korkeakouluopiskelijoista. Muita opiskelija-asumista tarjoavia toimijoita ei kaupungissa toimi, joten potentiaalia uusille asiakkaille ja kehitettävälle uudelle rakennuskannalle löytyy.

2.1.3.5 Vaasa



Kuva 7. Opiskelija-asuntojen ja kampusalueiden sijainnit Vaasassa.

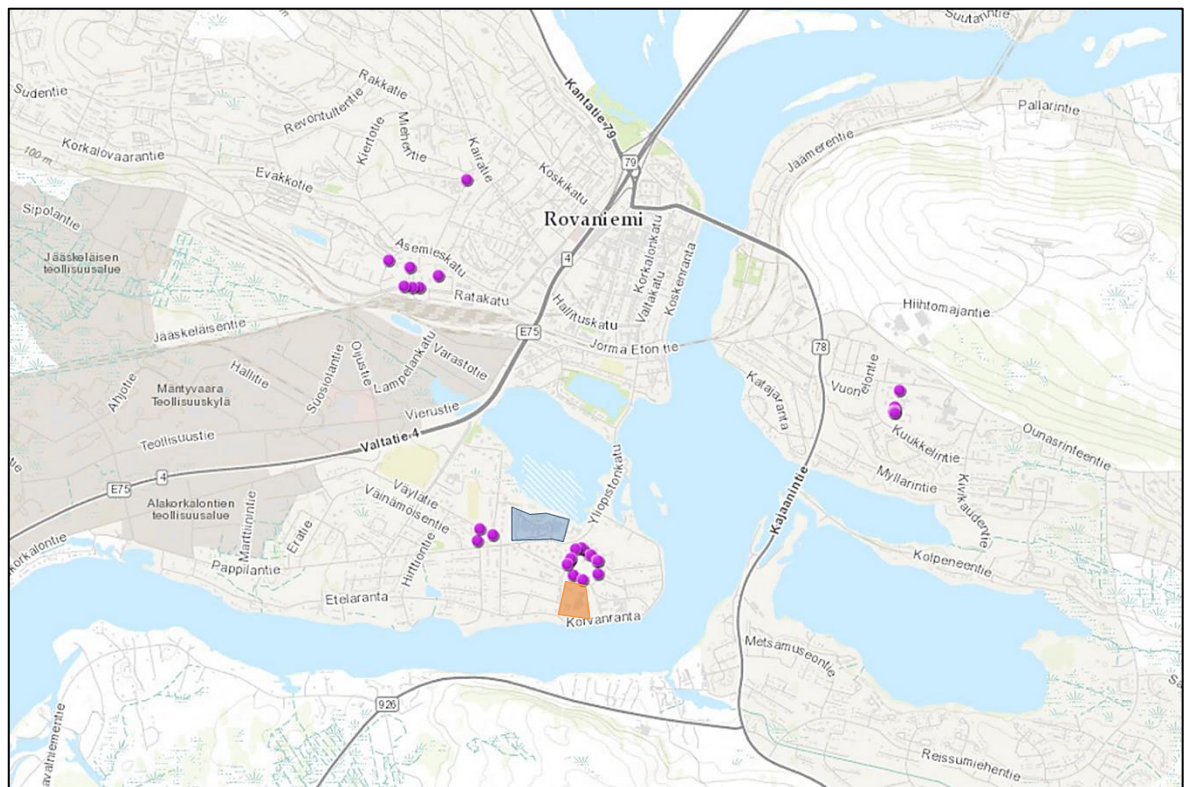
Vaasassa, Vaasan opiskelija-asuntosäätiön omistamat asunnot ovat hajaantuneet ympäriinsä, suurimman osan sijaitessa kuitenkin kaupungin keskusta-alueella (kuva 7). Palosaarentiellä reilun kilometrin päässä kampuksesta sijaitsee ainoa isompi asuntojen keskittymä. Keskustasta kaakkoon sijaitsee muutamia hajakohteita. Kuten Oulussakin, niin myös Vaa-

sassa kampusalueella sijaitsee yksi opiskelija-asuntokohde. Myös Vaasan kampus nähdään keskustakampuksena. Vaasassa yliopiston kampusalueen välittömässä läheisyydessä on myös Vaasan ammattikorkeakoulun kampus. Alueesta käytetäänkin nimitystä Palosaaren korkeakoulukampus.

Vaasan yliopiston ja SYK:n yhdessä tekemässä kampusstrategiassa on visioitu tämän yhden olemassa olevan kohteen lisäksi myös lisää asumista kampuksen alueelle. Kampusalueelle on kaavailtu kahta uutta asuintaloa, sekä vähän matkan päähän Wolffintien toiselle puolelle Onkilahden rantaan on visioitu useampaakin uutta asuinrakennusta. (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2016f)

Koko Vaasassa asukkaita on n. 67 600 henkilöä. Näistä korkeakouluopiskelijoita on vajaa 5 000 (Tilastokeskus 2016), joka tekee suhteellisen osuutena n. 7,1 %. Vuonna 2012 tehdyn opiskelija-asuntoselvityksen mukaan VOAS:lla on ollut vuoden 2011 lopussa 3 072 asukaspaikkaa (Sedig, 2012, s. 11), mikä vastaa peräti 64 % kaikista Vaasan korkeakouluopiskelijoista, mikä on toiseksi korkein suhteellinen osuus tässä tutkimuksessa mukana olevista opiskelija-asuntosäätiöistä. VOAS:lla on siis hyvä asema markkinoilla, mutta kysyntää uudelle edulliselle opiskelija-asuntotuotannolle vielä hyvin todennäköisesti löytyisi.

2.1.3.6 Rovaniemi



Kuva 8. Opiskelija-asuntojen ja kampusalueiden sijainnit Rovaniemellä.

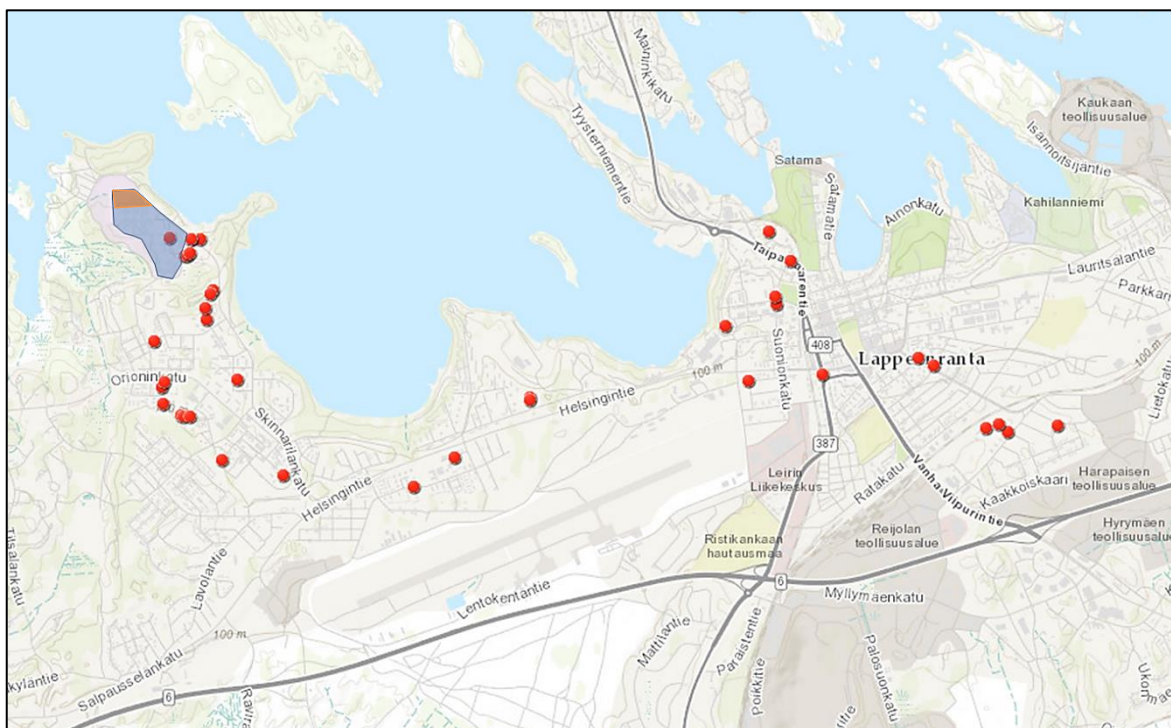
Rovaniemellä Domus Arctica –säätiön omistamat opiskelija-asunnot ovat keskittyneet pariin keskittymään (kuva 8). Toinen sijaitsee Lapin yliopiston sekä Lapin ammattikorkeakoulun kampusten välissä Rantavitikan alueella, mistä on matkaa molemmille kampuksille käytännössä vain tienylityksen verran. Kampusalueen sisällä ei kuitenkaan asuntoja ole. Toinen asuntokeskittymä puolestaan sijaitsee lähempänä kaupungin keskustaa, Asemarin-

teessä, mistä matkaa kampukselle kertyy jo n. 2,5 km. Kampus itsessään sijaitsee melko kaukana keskustasta, mikä tekeekin siitä niin sanotun lähiökampuksen.

Lapin yliopiston kampusstrategian visiossa kampuksen ympäröivää rakennuskantaa ajatellaan tiivistettävän huomattavasti. Itse rakennusten käyttötarkoitukseen, sijaintiin tai siihen miten rakennuskantaa tiivistetään, strategia ei ota kantaa (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2016g). Siinä mielessä yliopiston kampusalue on poikkeuksellinen, että kyseessä on vain yksi rakennus, jossa koko yliopisto käytännössä toimii. Rakennus myös rajautuu aika tiukasti eteläpuolelleen tiehen ja pohjoispuolella metsään, joten niin sanottua kampusaluetta ei oikein pääse syntymään.

Rovaniemellä on n. 3 800 korkeakouluopiskelijaa, mikä on tässä tutkimuksessa olevista kaupungeista vähiten. Suhteellisesti koko Rovaniemen n. 62 000 asukkaasta se on n. 6,1 %, mikä ei poikkea paljoa tässä tutkimuksessa mukana olevien kaupunkien keskiarvosta (6,9 %). Domus Arctica -säätöillä oli vuoden 2011 lopussa 1 760 asukaspaikkaa (Sedig 2012, s. 11), mikä vastaa n. 47 % kaikista kolmannen asteen opiskelijoista. Tämäkin lukema on hieman mukana olevien kaupunkien keskiarvoa (53 %) alhaisempi. Pienen kaupungin opiskelija-asuntosäätiön uuden tuotannon tarve on aina mietittävä tarkasti, mutta verrattaessa muihin kaupunkeihin voisi prosentuaalinen osuus kaikista opiskelijoista olla korkeampikin.

2.1.3.7 Lappeenranta



Kuva 9. Opiskelija-asuntojen ja kampusalueiden sijainnit Lappeenrannassa.

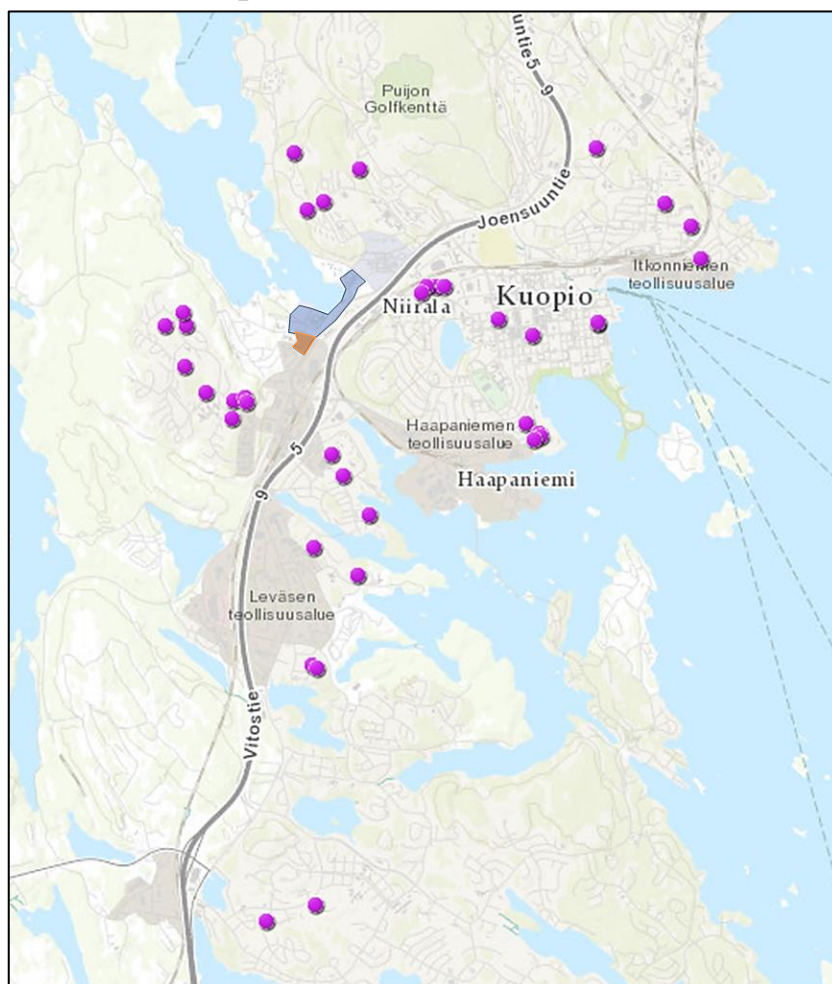
Lappeenrannassa, Lappeenrannan opiskelija-asuntosäätiön omistamat asunnot sijaitsevat Jyväskylän ja Tampereen tavoin hajallaan ympäri kaupunkia (kuva 9). Käytännössä asuntoja sijaitsee keskustan alueella ja sen liepeillä, sekä Skinnarilan ja Sammonlahden alueella lähempänä kampusta, lähimpien asuntojen sijaitessa aivan kampuksen välittömässä läheisyydessä, yhden kohteen ollessa jopa kampusalueella. Kampukselta keskustaan on matkaa

kuitenkin n. 7 km, joten keskustassa sijaitsevat asunnot ovat jo verrattain kaukana kampukselta, joka on selkeästi lähiökampus. Lappeenrannassa Saimaan ammattikorkeakoulu toimii Vaasan tavoin aivan yliopistokampuksen välittömässä yhteydessä.

Myös Lappeenrannan teknillisen yliopiston kampusstrategiaan kuuluvassa visiokuvassa alueelle on visioitu lisää asumista. Nämä asuinrakennukset tulisivat aivan yliopiston rakennuksiin kiinni, jopa osaksi niitä. Näin asuminen tuotaisiin kampuksen keskelle, aivan sen ytimeen, jopa lähemmäksi kuin nykyinen alueella jo sijaitseva asuintalo. (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2016h)

Lappeenrannan kaupungin n. 73 000 asukkaasta n. 3 900 on korkeakouluopiskelijoita (Tilastokeskus 2016). Näistä n. 76 % eli 2 977 on asukaspaikka LOAS:n asunnoissa (Sedig 2012, s. 11). Tämä on tässä tutkimuksessa mukana olevista kaupungeista korkein suhteellinen osuus.

2.1.3.8 Kuopio



Kuva 10. Opiskelija-asuntojen ja kampusalueiden sijainti Kuopiossa.

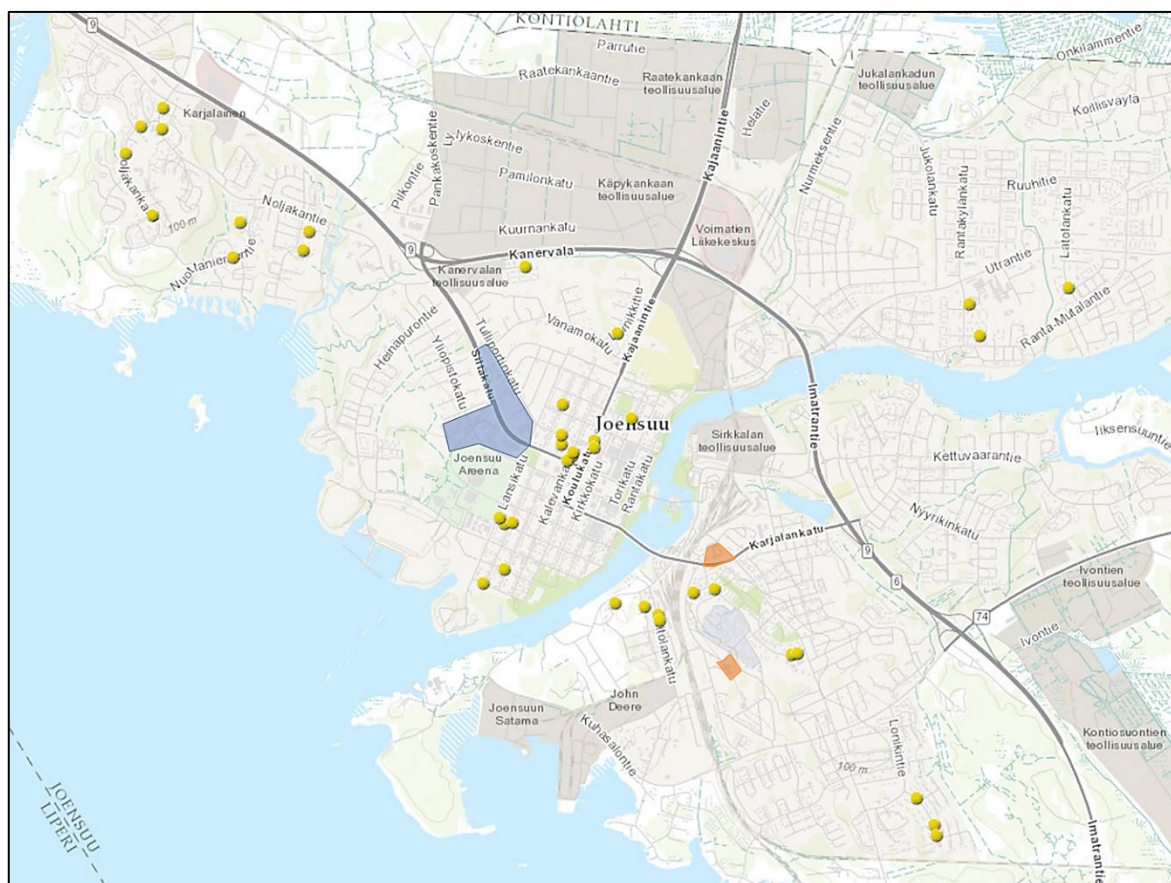
Kuopion opiskelija-asuntosäätiön, Kuopaksen, asunnot ovat hyvin hajallaan Kuopion kaupungin alueella. Sekä Niiralassa, että Haapaniemen alueella on pienemmät keskittymät asuntoja, mutta muutoin asunnot ovat aika lailla yksittäisiä kohteita ympäriinsä (kuva 10). Kauimmat asunnot sijaitsevat Petosessa, mistä on matkaa yliopistolle jopa 8 kilometriä.

Aivan yliopiston välittömässä läheisyydessä tai kampusalueella ei asuntoja ole, mutta n. 2 kilometrin säteellä kampukselta sijaitsee suurin osa asunnoista. Kampus on niin sanottu lähiökampus, sen sijaitessa hieman kauempana keskustasta. Myös Kuopiossa ammattikorkeakoulun pääkampus on yliopistokampuksen yhteydessä.

Myös Kampusalueen välittömään läheisyyteen on visioitu uutta asumista. Itä-Suomen Yliopiston ja SYK:n yhdessä Kuopion kampukselle laatimassa kampusstrategiassa Savilahdentien itäpuolelle on visioitu lisärakentamista, joka pitäisi sisällään sekä toimistoja, että asumista (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2016i). Kuopion kampus sijaitsee siis heti Savilahdentien toisella puolella.

Kuopion asukasluku on n. 117 700 henkilöä, joista n. 7 200 on kolmannen asteen opiskelijoita (Tilastokeskus 2016), mikä tarkoittaa 6,2 % kaikista asukkaista. Tämä on alle tutkimuksen keskiarvon (6,9 %). Näistä opiskelijoista 3 971 henkilölle on asukaspaikka Kuopoksen omistamassa asunnossa (Sedig 2012, s. 11). Tämä tarkoittaa 55 % kaikista korkeakouluopiskelijoista. Lukema on hyvin lähellä tässä tutkimuksessa mukana olevien yliopistokaupunkien keskiarvoa (53 %).

2.1.3.9 Joensuu



Kuva 11. Opiskelija-asuntojen ja kampusalueiden sijainnit Joensuussa.

Joensuussa opiskelija-asunnot sijaitsevat suhteellisen hajautuneesti, suurimman keskittymän ollessa kaupungin keskustan ruutukaava-alueella (kuva 11). Myös keskustan ulkopuolella sijaitsee joitakin kohteita. Kampusalueella ei ole yhtään asutuskohdetta, mutta lähimmistä kohteista ei ole kovinkaan pitkä matka kampukselle. Kampus myös sijaitsee kau-

pungin keskustan läheisyydessä, ollen täten keskustakampus. Karelia Ammattikorkeakoulun kampus sijaitsee kahdessa sijainnissa Pohjois-Karjalan keskussairaalan molemmiin puoliin. Näiden sijaintien välissä on kaksi opiskelija-asuintaloa hyvin lähellä toista sijainneista.

Itä-Suomen yliopiston Joensuun kampuksen kampusstrategiassa aivan kampuksen ytimeen ei ole visioitu asumista, mutta kuitenkin kampuksen läheisyyteen yhden kadun ylityksen päähän asumista on ajateltu rakennettavan. Strategian mukaan asuinrakentamista alueelle tulisi 13 400 m². Lisäksi aivan ytimeestä on otettu optioksi n. 1 900 neliön rakentaminen asunnoiksi yliopiston täydennysrakentamisen sisältä. (Suomen Yliopistokiinteistöt Oy 2016j)

Joensuussa on n. 75 800 asukasta, joista n. 6 200 on korkeakouluopiskelijoita (Tilastokeskus 2016), mikä tarkoittaa koko asukasluvusta n. 8,2 %. Tämä on tämän tutkimuksen kaupungeista kaikista korkein lukema, eli Joensuu on edellä esitetyistä yhdeksästä kaupungista ehkä jopa hieman yllättäen kaikista opiskelijavoittoisin, kun huomioon otetaan vain kolmannen asteen opiskelijat. Näistä 6 200 opiskelijasta 3 242 löytää asuinratkaisunsa Joensuun Ellin tarjoamista opiskelija-asunnoista (Sedig 2012, s. 11). Se vastaa 52 % kaikista edellä mainituista opiskelijoista. Tämä on hyvin lähellä kaikkien edellä esitettyjen kaupunkien keskiarvoa (53 %).

2.1.3.10 Yhteenveto opiskelija-asuntosäätiöiden opiskelija-asuntotarjonnasta

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 2) esitetään edellisissä luvuissa esitetyt tiedot tiivistetysti. Taulukossa esitetään kaupungeittain väkiluku, korkeakouluopiskelijoiden lukumäärä, kolmannen asteen opiskelijoiden suhteellinen osuus kaupungin väkiluvusta, opiskelija-asuntosäätiöiden asukaspaikkojen lukumäärä, niiden suhteellinen osuus kaikista korkeakouluopiskelijoista sekä itse muodostamani arvio opiskelija-asuntojen klusteroitumisesta.

Taulukko 2. Tarkastelun kohteena olevien kaupunkien opiskelijoiden ja opiskelija-asuntojen määrät.

Kaupunki	Tampere	Oulu	Turku	Jyväskylä	Kuopio	Joensuu	Lappeenranta	Vaasa	Rovaniemi	Keskiarvot
Väkiluku, hlöä	228 274	200 526	187 604	138 850	117 740	75 848	72 872	67 620	62 231	127 952
Kolmannen asteen opiskelijoiden lukumäärä (~)	31 000	14 448	13 351	10 854	7 249	6 190	3 906	4 820	3 771	10 621
Kolmannen asteen opiskelijoiden suhteellinen osuus	13,6 %	7,2 %	7,1 %	7,8 %	6,2 %	8,2 %	5,4 %	7,1 %	6,1 %	7,6 %
Opiskelija-asuntosäätiön asukaspaikkojen lukumäärä	9 574	5 555	6 679	4 165	3 971	3 242	2 977	3 072	1 760	4 555
Prosentuaalinen osuus kaikista opiskelijoista	31 %	38 %	50 %	38 %	55 %	52 %	76 %	64 %	47 %	50 %
Opiskelija-asuntojen keskittynisyys:	3	2	1	3	3	3	3	2	2	

1 = Asunnot 1 isossa keskittymässä

2 = Asunnot 1-3 pienemmässä keskittymässä

3 = Asunnot hajallaan ympäri kaupunkia

Suomalaisten opiskelija-asuntosäätiöiden omistama opiskelija-asuntokanta kattaa siis keskimääräisesti laskettuna n. 50 % kaikkien edellä esiteltyjen yhdeksän kaupungin opiskelijoiden asuinpaikoista. Painotetun keskiarvon mukaan opiskelija-asuntosäätiöt vastaavat näissä yhdeksässä kaupungissa n. 43 % opiskelijoiden asukaspaikoista. Tarjonta ei siis vielä kata kaikkia opiskelijoita, mikä näkyy erityisesti syksyisin pulana opiskelija-

asunnoista ja siinä, että läheskään kaikki asunnon hakijat eivät sellaista saa (Sedig 2012, s. 12).

2.1.4 Kampusten kehittyminen

Kuten edellisestä luvusta voidaan huomata, ei Suomessa opiskelija-asuntojen tarjontaa vielä kampusalueilla laajassa mittakaavassa ole. Elokuvista tutut kampusalueiden asuntolat ovat muualla maailmassa huomattavasti yleisempiä. Nämä hyvin perinteiset opiskelija-asumisen muodot ovat muuttumassa yhteisöllisempään suuntaan (Steelcase 2015). Esimerkiksi Harvardin yliopistossa on syntynyt Graduate Commons Program, missä eri alojen opiskelijoita saatetaan yhteen asumaan kahteen isoon yhteisöllisyyttä tukevaan opiskelija-asuntaloon (Lenfield 2011). Opiskelijoille järjestetään mielekästä tekemistä ja esimerkiksi professorit ja luennoitsijat käyvät taloissa opiskelijoiden luona järjestettävissä tilaisuuksissa (Lenfield 2011).

Tämän kaltaiset yhteisölliset tilat tukevat opiskelun uusia tapoja ja mahdollistavat erilaisen oppimistyylien tarpeiden kohtaamisen (Steelcase 2015). Tärkeää nykypäivän opiskelija-asunnon tarjonnassa on se, että asumisessa ei ole ainoastaan kyse nukkumisesta ja yksin opiskelusta, vaan myös yhteisön rakentamisesta ja oppimiskokemuksen vahvistamisesta (Steelcase 2015). Tätä päämäärää ajatellen kampukset ovat loistava paikka, mihin asumista voitaisiin sijoittaa.

Myös Suomen kontekstissa tämä tosiasia on tunnistettu. Tekesin (2011) tekemässä tutkimuksessa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n Olli Niemi toteaa, että: ”Tarvitaan monipuolisempia kampuksia, vuorovaikutteisimpia luentotiloja, pienryhmätyötiloja, ryhmätyötä tukevia ravintoloita ja kahviloita, kirjastoja sekä oppimiskäytäviä. Myös opiskelun yhteydessä tapahtuva työskentely tukee oppimista. Hyvät palvelut ja mahdollisuus asua lähellä lisäävät kampuksen vetovoimaisuutta.” (Tekes 2011, s. 47). Monessa suomalaisessa yliopistokaupungissa tämä mahdollisuus asua lähellä kampusta toteutuu jossain määrin, mutta mahdollisuuksia tiivistämiseen on, kuten edellisessä luvussa esitellyistä SYK Oy:n ja yliopistojen yhdessä tekemistä kampusstrategioista käy ilmi.

Sen lisäksi, että kampusten rooli asumisen tarjoajana on Suomessa hitaasti muuttumassa, ovat myös itse opiskeluun liittyvät tilat kampuksilla muutoksessa. Kuten edellisessä kappaleessa todetaan, tarvitaan monipuolisempia kampuksia ja tiloja (Tekes 2011, s. 47). Opiskeluun ja opiskelun tiloihin liittyviä muutoksia avataan luvussa 2.2.3.

Kaikkia näitä muutoksia tehtäessä ja suunniteltaessa on yhteiskehittäminen ja käyttäjälähtöisyys avainsanoja, jotta päästään hyvään tulokseen. Tulevaisuuden työ- ja oppimisympäristöjen konseptien, prosessien, palveluiden ja teknisten ratkaisujen tulee olla yhdessä käyttäjien kanssa kehitettyjä (Nenonen ym. 2016). Kuten Kojo & Nenonen (2015) asian toteaa, haasteena tilojen suunnittelussa on käyttäjien muuttuvat tarpeet. Tämä muutos saattaa joskus olla hyvinkin nopeaa, joten tänään suunnitellut tilat voivat muutaman vuoden päästä olla jo epätoimivat. Tilojen tarkoitus on kuitenkin ensisijaisesti tukea käyttäjiensä toimintaa (Kojo & Nenonen 2015, s. 241), joten muunneltavuus ja tilojen joustavuus ovat tärkeitä tekijöitä tulevaisuuden tiloissa. Kuten Kojo & Nenonen (2015) asian tiivistää, niin rakennettu ympäristö on ihmistä varten. Nämä edellä kuvatut ajatukset yhteiskehittämisen ja käyttäjälähtöisyyden merkityksestä tulee ottaa huomioon myös kun kehitetään opiskelija-asumista kampusalueille, jotta asumisen tarjonta vastaa mahdollisimman hyvin opiskelijoiden kysyntään. Kysyntään vaikuttavia tekijöitä kuvataan seuraavassa luvussa.

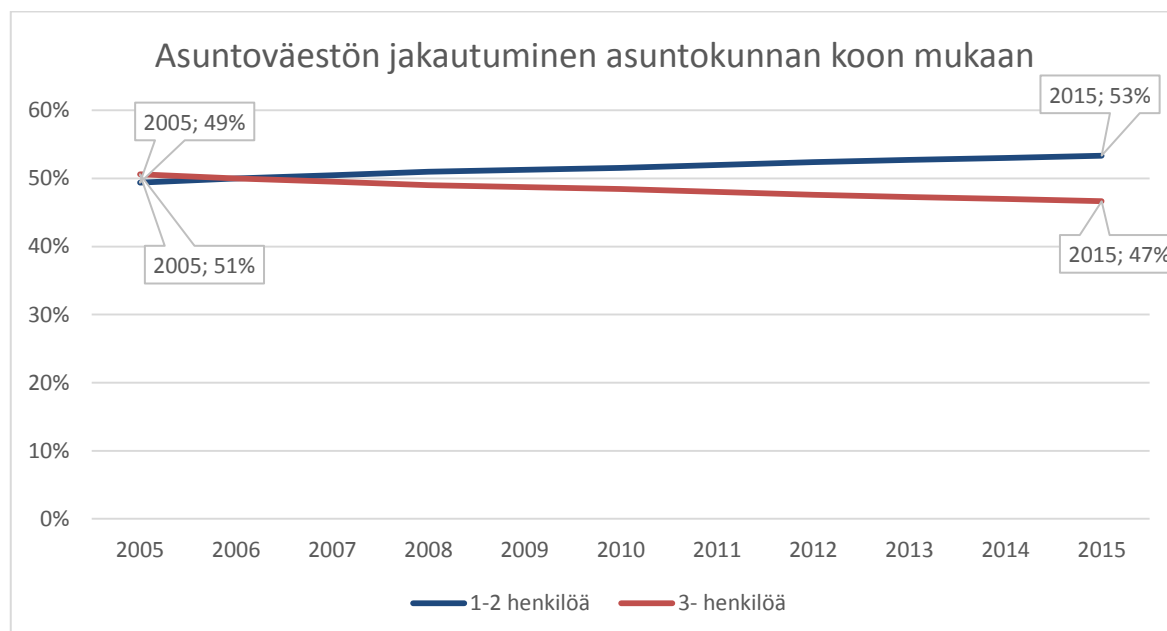
2.2 Opiskelija-asumisen kysyntään vaikuttavat tekijät ja ilmiöt

Tässä luvussa kuvataan opiskelija-asumisen kysyntään nyt ja tulevaisuudessa vaikuttavia tekijöitä ja ilmiöitä, joita ovat asumisen muutokset laajemmassa mittakaavassa, opiskelijoiden preferenssit asumisensa suhteen, opiskelutapojen muutokset ja niiden vaikutukset asumiseen.

2.2.1 Asumisen muutokset

Asuminen ja asumisen kysyntä Suomessa on ollut viimeisten vuosikymmenten ajan suuressa muutoksessa. Vaikka muutokset asumistavoissa ovat olleet melko hitaita, voidaan pitkän aikavälin tarkastelulla huomata merkittäviä muutoksia (Kahri ym. 2011, s. 6). Asumiseen liittyvät ratkaisut ovat aina hyvin henkilökohtaisia, jolloin niihin liittyy vahvoja tunteita ja toiveita (Juntto 2010, s. 7). Näin ollen, yhtä paljon kuin on ihmisiä, on myös asumiseen liittyviä preferenssejä. Asuminen nivoutuu siis ympäröivään kulttuuriin ja liittyy aina asukkaan henkilökohtaiseen elämäntapaan. Ihmisten elämäntapojen ollessa erilaisia ja ajan myötä muuttuvia, on myös asuminen erilaistunut (Juntto 2010, s. 8).

Tilastoja tarkastelemalla saadaan hyvä yleiskäsitys asumisessa tapahtuneista muutoksista. Kuvaavia tunnuslukuja asumisen muutoksesta on muun muassa asuntojen keskimääräinen asuineliömäärä henkilöä kohden sekä asuntokunnan keskimääräinen koko ja näiden muutokset. Siinä missä yhden tai kahden hengen asuntokunnissa asui 30 vuotta sitten n. 30 % väestöstä, asuu niissä nyt n. 50 % väestöstä. Samalla suuremmissa asuntokunnissa asuvien ihmisten osuus on tippunut n. 70 prosentista 50 prosenttiin (Kahri ym. 2011, s. 6). Vuosien 2005 ja 2015 välillä pienissä asuntokunnissa asuvien ihmisten osuus kaikista ihmisistä on ylittänyt jo 50 % rajapyykin ja oli vuonna 2015 53 %, kun taas suuremmissa asuntokunnissa asuvien osuus on laskenut ensi kertaa alle 50 prosentin, ollen vuonna 2015 47 %, kuten kuvasta 12 voidaan havaita (Tilastokeskus 2016).

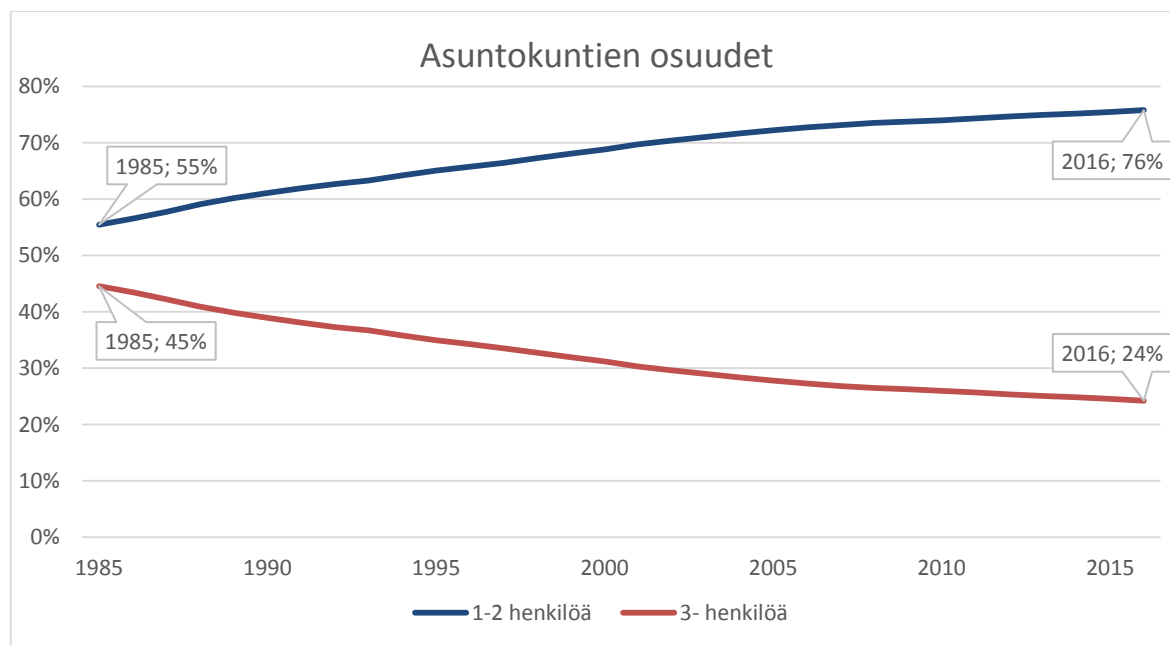


Kuva 12. Väestön jakautuminen asuntokunnan koon mukaan. (Tilastokeskus 2016)

Asuntokuntien osuudet kaikista asuntokunnista ovat puolestaan muuttuneet siten, että kun vuonna 1985 pieniä asuntokuntia, eli 1-2 hengen asuntokuntia oli noin puolet kaikista asuntokunnista ja suurempia samoin noin puolet, niin vuonna 2016 tilanne oli jo se, että

pieniä asutokuntia oli jo 76 % ja suurempia enää alle 24 % (Tilastokeskus 2016). Pien-asutokuntien osuus on siis rajusti kasvanut, kun taas isompien perheasuntojen määrä laskenut jatkuvasti. Tämä on vaikuttanut luonnollisesti asutokuntien keskimääräisen kokoon henkilöin mitattuna. Vuosien 1985 ja 2016 välillä asutokuntien keskimääräinen koko on laskenut jatkuvasti. Vuonna 1985 se oli vielä 2,60 henkeä, kun vuonna 2016 se on enää 2,07 henkeä (Tilastokeskus 2016). Asutokuntien osuuksien muutos käy selkeästi ilmi alla olevasta kuvasta 13. Asutokuntien pieneneminen johtuu useasta eri tekijästä, joista merkittävimpiä ovat väestön nopea ikääntyminen, nuorten muuttaminen omiin asuntoihin aiempaa aikaisemmin ja avio- ja avoerojen määrän kasvu (Kahri ym. 2011, s. 8). Nuorten muuttaminen omiin asuntoihin on useimmiten seurausta siitä, että nuori saa ensimmäisen oikean työpaikan tai vastaanottaa opiskelupaikan itselleen. Opiskelija-asuminen on siis osa laajempaa, asumista koskevaa, ilmiötä, jonka muutoksiin opiskelija-asumisella on vaikutusta.

Muun muassa nämä edellä mainitut syyt, sekä muutokset talouden suhdanteissa ovat vaikuttaneet siihen, että vuokralla ja omassa asunnossa asumisen suhde on Suomessa vaihdellut melko paljonkin. Asuntojen hallintamuodolle nopeat muutokset ja suunnan vaihdokset ovat olleet jopa ominaisia. Suomalainen asunto-osakeyhtiömuoto on tukenut näitä muutoksia, ollessaan hyvin joustava sen suhteen, että asuntoja voidaan käyttää sekä omistus- että vuokra-asuntoina (Juntto 2010, s. 37). Opiskelijoiden ja nuorten ihmisten asumisesta valtaosa on vuokra-asumista. Kaikista alle 25-vuotiaista suomalaisista 89 % asuu vuokralla (Juntto 2010, s.154), korkeakouluopiskelijoiden keskuudessa osuus on vielä isompi. Vuonna 2015 Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalle tehdyssä kyselyssä (Hartikainen ym. 2017) selvisi, että jopa 96 % kyselyn vastaajista asui vuokra-asunnossa. Oletettavasti tämä vastaa tilannetta myös muualla. Opiskelija-asunnoissa vastaajista asui reilu 70 %, joten opiskelijat suuntautuvat osittain myös vapaille markkinoille.

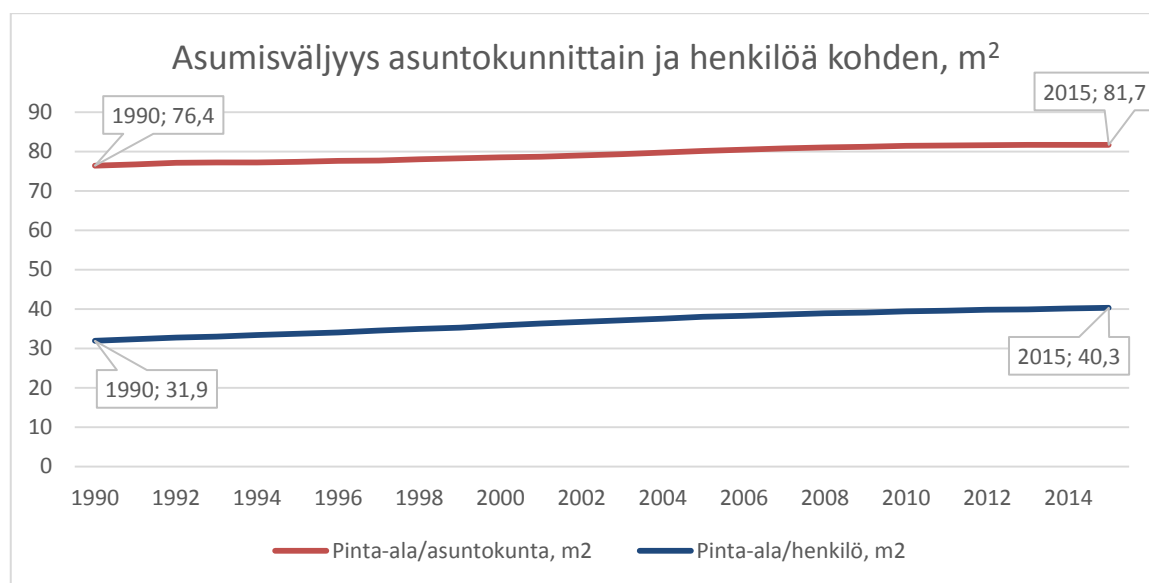


Kuva 13. Eri kokoisten asutokuntien osuudet kaikista asutokunnista. (Tilastokeskus 2016)

Asutotuotanto ei kuitenkaan ole pystynyt vastaamaan tähän muutokseen. Asumisväljyyden kasvu selittää osan asiasta, mutta ei täysin (Kahri ym. 2011, s. 6). Asumisväljyyden kasvu on kuvattu kuvassa 14. Keskimääräinen, yhden ihmisen asumisväljyys on noussut 25

vuodessa n. 26 %. Kun vuonna 1990 se oli 31,9 m², oli viime vuonna asumisväljyys jo 40,3 m². Samassa ajassa myös yhden asutokunnan keskimääräinen asumisväljyys on lisääntynyt, mutta vain n. 7 %, 76,4:stä neliöstä 81,7:ään (Tilastokeskus 2016). Erikokoisten asuntojen vuosituotantojen välisen suhteen muutos on ollut hyvin pientä ja viime vuosina isojen asuntojen vuosituotanto on kasvanut jopa nopeammin kuin pienasuntojen (Kahri ym. 2011, s. 7). Tämä on ristiriidassa sen kanssa, että asutokunnat ovat jatkuvasti piene-
nemään päin. Asutopolitiikka ja markkinat eivät siis ole kyenneet riittävästi reagoimaan asukasrakenteen muutokseen (Kahri ym. 2011, s. 6).

Suomen rakennuskanta uusiutuu vain 1,5 % vuosivauhtia (Andersson ym. 2011, s. 167), joten talojen suunnittelussa ja toiminnallisuudessa jäädään jatkuvasti vääjäämättä jälkeen, sitä mihin suuntaan maailma menee. Tämä johtaa siihen, että suurin osa ihmisistä asuu asunnoissa, jotka on suunniteltu ja rakennettu monia vuosikymmeniä aikaisemmin, sen ajan tarpeisiin ja toiveisiin pohjautuen (Andersson ym. 2011, s. 167). Tulevaisuuteen suuntaavassa suunnittelussa on toki haasteita, jotka tulee ottaa huomioon. Toisaalta tulevaisuuden toiveita, tarpeita ja mahdollisuuksia ei osata ennustaa ja toisaalta asuntojen suunnittelijat eivät suuressa osassa tapauksista tunne asukkaita, jotka asuntoihin muuttavat. Tällöin on mahdotonta edes teoriassa kysyä asukkaan mielipidettä suunnitelmista. Lisäksi asukas saattaa vaihtua lyhyenkin ajan sisällä, joten vaikka mielipidettä voitaisiin kysyä, ei lopputulos luultavasti täyttäisi uuden asukkaan tarpeita täydellisesti (Juntto 2010, s. 239).



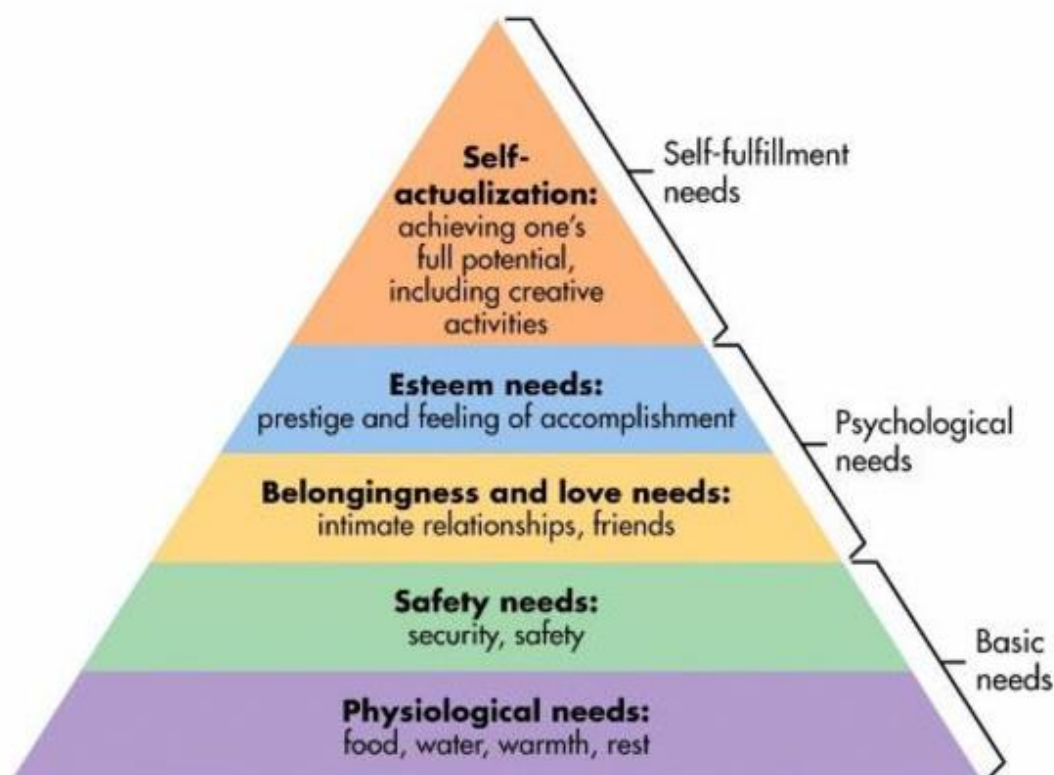
Kuva 14. Asumisväljyys asutokunnittain ja henkilöä kohden, m². (Tilastokeskus 2016)

Asumista tutkittaessa on hyvä muistaa, kuinka merkittävästä ilmiöstä puhumme. Useimmille ihmisille oma asunto on koko elämän merkittävin sijoitus. Tämän lisäksi asumiseen liittyy erittäin vahvoja tunteita ja tahtotiloja. Oman kodin merkitystä ihmiselle ei voi vähätellä. Olipa tämä koti sitten pieni vuokra-asunto tai iso omakotitalo, niin koti on aina koti ja tyydyttää ihmiselle hyvin perustavanlaatuisia tarpeita. Erittäin tunnetussa tarvehierarkiasaan vuodelta 1943 Abraham Maslow esittää, että ihmisen tarpeiden hierarkkinen järjestys on seuraava:

1. Fysiologiset tarpeet
2. Turvallisuuden tarpeet
3. Yhteenkuuluvuuden ja rakkauden tarpeet

4. Arvonannon tarpeet
5. Itsensä toteuttamisen tarpeet

Ensimmäisenä siis tärkeimmät tarpeet, joiden täytyminen on edellytys sille, että jälkimmäisiä tarpeita voidaan ruveta täyttämään. Kaksi ensimmäistä tarvehierarkian tasoa ovat niin sanotut perustarpeet, joita seuraa kaksi psykologisten tarpeiden tasoa ja viimeisenä ovat itsensä toteuttamisen tarpeet, jotka liittyvät itsensä löytämiseen ja oman täyden potentiaalin saavuttamiseen (McLeod 2017). Usein Maslow'n tarvehierarkia on kuvattu pyramidina, jonka pohjalla ovat tärkeimmät tarpeet ja huipulla niin sanotut korkeammat tarpeet. Maslow ei itse kuitenkaan kuvannut tarvehierarkiaansa kuvallisesti, mutta kyseinen pyramidi auttaa hahmottamaan asiaa (Kuva 15).



Kuva 15. Maslow:n tarvehierarkia kuvattuna pyramidina. (McLeod 2017)

Koti tarjoaa edellä mainituista viidestä tarpeesta kahdelle ensimmäiselle, eli kaikkein perustavanlaatuisimmille tarpeille, perusedellytykset. Kodin suojassa voidaan täyttää fysiologiset tarpeet, jotka käytännössä tarkoittavat fyysisiä edellytyksiä sille, että ihminen säilyy hengissä. Tällaisia tarpeita ovat mm. ruoan, juoman ja puhtaan hengitysilman tarpeet. Myös turvallisuuden tarpeet, eli se, että ihminen on suojassa erilaisilta vaaroilta, täyttyy hyvin usein ja helposti oman kodin turvassa. Kun ajatellaan ihmisiä, joilla ei omaa kotia ole huomata, että heidän päivänsä täyttyvät siitä, että saavat fysiologiset tarpeensa täytettyä, eikä muiden tarpeiden tyydyttämiseen ole mahdollisuutta laisinkaan. Toki tarpeiden täyttämiseen tarvitaan myös taloudellisia resursseja, mutta koti antaa niiden täyttymiselle kuitenkin lähtökohdan, jota ei voida sivuuttaa.

Myös seuraavana listalla olevat yhteenkuuluvuuden ja rakkauden tarpeet ovat sellaisia, jotka hyvin usein täyttyvät joko omassa tai ystävän kodissa. Monessa kulttuurissa selkeä merkki ystävytydestä ja arvostuksesta on kutsua ystävä omaan kotiin syömään. Näin ollen

voidaan sanoa, että myös osa psykologisista tarpeista täyttyy kodin kontekstissa. Myös arvonantoon liittyvät tarpeet voivat täytyä kotona. Varsinkin lapsena saamme arvostusta ennen kaikkea vanhemmilta kotona. Täten koti, sekä fyysisenä paikkana, että henkisenä lähtökohtana elämälle, saa merkittävän roolin ihmisen perustarpeiden täyttämiseksi. Kuten Esko Kahri (2011) asian toteaa, on jo asuminen itsessäänkin yksi ihmisen perustarpeista.

Sen lisäksi, että asuminen täyttää muita tarpeita, voidaan puhua myös asumisen tarpeista, eli siitä mitä ihmiset kaipaavat omalta asumiseltaan ja millaisia tarpeita ja toiveita heillä on liittyen asumiseen. Toiveet ja tarpeet ovat hyvin vahvasti sidoksissa vallitsevaan aikakauden sekä siihen liittyviin ilmiöihin (Mikkonen & Niemi 2015). Ennen toiveet asumiselta liittyivät hyvin vahvasti ihmisen perustarpeisiin. Asumiselta toivottiin suojaa ja turvaa. Tuolloin elintaso oli matala, eikä asuntojen varusteisiin ollut varaa panostaa. Sotien jälkeisen elintason kohoamisen seurauksena ovat pikkuhiljaa asumiseen liittyvät toiveet ja unelmatkin muuttuneet. Kodin askareita helpottavat ja arkeen viihdykettä tuovat laitteet nousivat pintaan, mikä näkyi esimerkiksi siinä, että ne olivat usein erilaisten arpajaisten pääpalkintoja (Andersson ym. 2011, s. 154). Nykyään kuitenkin unelmoidaan sellaisista asioista, joita ei vielä tuohon aikaan ollut olemassakaan. Tekniikassa ja tietoteknisissä laitteissa tapahtunut kehitys on johtanut siihen, että yhä useammin asumisen unelmat ovatkin laadultaan teknisiin laitteisiin liittyviä. Perusmukavuudet ja arkea helpottavat laitteet, kuten jääkaappi, pakastin, pesukoneet yms. koetaan itsestäänselvyyksinä, eikä niistä osata enää unelmoida. Nykyään toivotaan yhä hienompia laitteita ja järjestelmiä, kuten suuria taulutelevisioita, kotiteatterijärjestelmiä tai mahdollisimman hienoa kotikonttoria (Andersson ym. 2011, s. 155).

Jokainen ihminen on kuitenkin yksilö, joten hänen tarpeisiinsa, toiveisiinsa ja unelmiinsa vaikuttavat hänen henkilökohtaiset mieltymykset, sekä tekijät kuten ikä, elämänvaihe, persoona ja taloudellinen tilanne (Juntto 2010, s. 67). Voidaan nähdä neljä kokonaisuutta, mitkä vaikuttavat yksilön kuluttajakäyttäytymiseen ja täten myös asumiseen liittyvien päätösten ja valintojen tekemiseen. Ne ovat kulttuurisidonnaiset, sosiaaliset, henkilökohtaiset sekä psykologiset tekijät (Juntto 2010, s. 66-67).

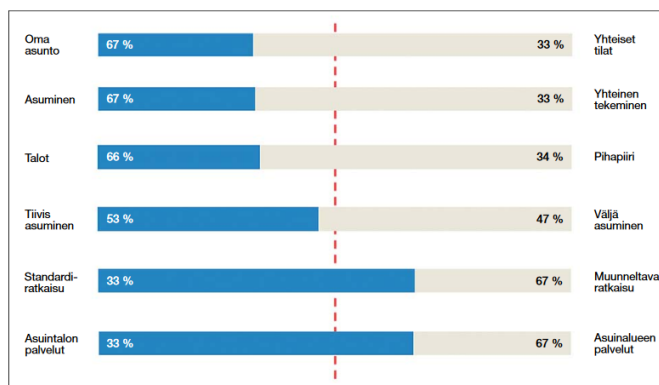
Luonnollisesti nämä samat tekijät ohjaavat myös opiskelijan päätöksentekoa ja vaikuttavat siihen, mitä opiskelija asumiseltaan haluaa. Joitain samoja trendejä on kuitenkin havaittavissa myös opiskelijoiden asumisunelmissa, nimittäin 70 % nuoristakin ilmoittaa omaksi tavoiteasunnokseen omakotitalon (Juntto 2010, s. 154). Tällaiset unelmat tuskin kuitenkaan vielä opiskeluaikana toteutuvat, vaan kuten aiemmin todettu asuu suuri enemmistö opiskelijoista vuokra-asunnoissa.

Jyväskylän yliopiston opiskelijoiden toiveita asuinalueesta kysyttäessä, asuinalueen tärkeimmäksi vetovoimatekijäksi nousi opiskelupaikan läheisyys (Hartikainen ym. 2017). Opiskelijan elämässä on siis kuitenkin myös tekijöitä, jotka vaikuttavat asumiseen liittyviin toiveisiin, mitkä eroavat muista ihmisryhmistä. Usein opiskelijoiden varallisuustaso on myös alhaisempi kuin työssäkäyvillä ihmisillä, joten myös sillä on vaikutus opiskelijoiden asumisen unelmiin. Pienistä tuloista huolimatta nuoret kuitenkin arvostavat eniten viihtyisyyttä ja kodikkuutta (Juntto 2010, s. 36). Tämä aiheuttaa tasapainoilua asumisvalinnoissa. Valitako edullista ja vähemmän viihtyisää vai kalliimpaa ja viihtyisämpää?

Hartikaisen ym. (2017) tutkimuksessa kysyttiin opiskelijoiden preferenssejä asumisen valintojen suhteen. Ideana kysymyksessä oli, että kahdesta vaihtoehdosta kumpaan opiskelijat haluaisivat asumisessaan enemmän panostettavan. Kysymyksen tulokset löytyvät vierestä kuvasta 16. Kumpaa päätä lähempänä sininen palkki on, niin sitä enemmän

asiaa on preferoitu. Huomattavaa tuloksissa on, että tiivistä asumista on arvostettu jopa enemmän kuin

väljää asumista. Samoin on huomattava, että muunneltavat ratkaisut ovat olleet haluttavampia kuin standardit ratkaisut. Opiskelijan elämän ollessa liikkuvaa, ovat asuinalueen palvelut myös nähty tärkeämpinä kuin asuintalon palvelut. (Hartikainen ym 2017). Tulevaisuuden opiskelija-asumista mietittäessä täytyy nämä näkökulmat ottaa huomioon.



Kuva 16. Opiskelijoiden preferenssit asumisen suhteen. (Hartikainen ym. 2017, s. 13)

Vaikka tulevaisuuden ennustaminen on lähes mahdotonta, voidaan kuitenkin joitain ilmiöitä tunnistaa, jotka tulevat asumisen tulevaisuuteen vaikuttamaan. Tulevaisuuden asumista tulee leimaamaan viisi ilmiötä tai megatrendiä, joiden vaikutuksia ei vielä pystytä tarkasti tietämään. Myöskään nykypäivän suunnittelulla ei niihin ole pystytty vastaamaan. Nämä ilmiöt ovat: Väestön ikääntyminen, asuntovarallisuuden merkityksen muutos, energia- ja luonnonvarakriisi, vapaa informaatio ja monikulttuurisuus. (Andersson ym. 2011, s. 179–184)

Lisäksi yksi merkittävä tulevaisuuden trendi, joka tulee vaikuttamaan myös asumiseen, on jakamistalouden ja yhteisöllisyyden lisääntyminen. Tulevaisuudessa asuminen voi olla entistä jaetumpaa (shared living) ja entistä yhteisöllisempää (co-living). Luvussa 2 mainitut asumisen uudet tavat edustavat juuri näitä asioita. Amerikkalainen The Embassy Network tarjoaa monimuotoista yhteisöllisyyttä ja edullista asumista sitä kaipaaville ympäri maailman (Xie 2013). WeLive -konsepti pyrkii edistämään asukkaidensa välistä yhteisöllisyyttä tarjoamalla asumista, joka perustuu yhteisöön, joustavuuteen ja ajatukseen siitä, että olemme yhtä hyviä kuin ihmiset, joilla itsemme ympäröimme (WeLive 2017). WeLive on lähtöisin työelämän muuttuneisiin tarpeisiin vastanneesta WeWork -konseptista, minkä on havaittu sittemmin toimivan myös asumisessa.

Podshare -konseptin ajatuksena puolestaan on yhdistää hostellimainen, tehokas asuminen toimivaan yhteisöön, joka perustuu jäsenyyteen, jonka hankkimalla pääsee majoittumaan mihin tahansa tämän konseptin mukaiseen taloon (Willett 2016). Starcity on San Franciscoista lähtöisin oleva asumisen konsepti, jonka pyrkimyksenä on edistää ihmisten todellista kohtaamista. Heidän sloganinsa toiminnalleen onkin ”It’s a put-your-phone-down, have a conversation kind of place.” (Starcity, 2017). Edellä mainittujen kaltaisten konseptien syntyminen kertoo kysynnästä, jota yhteisölliseen asumiseen yhä enenevässä määrin kohdistuu. Kaikkien kuvattujen konseptien perusajatuksena on, että asukkailla on oma tila, jossa he nukkuvat, mahdollisesti oma wc ja suihku, mutta aina yhteiset oleskelutilat, keittiö, ruokailutila, työskentelytilat ja muut lisäpalvelut. Osassa konsepteja myös erilaiset palvelut, kuten siivous, pyykinpesu tai liinavaatehuolto kuuluvat vuokraan.

Myös opiskelija-asumisen kontekstissa on syntynyt samankaltaisia konsepteja. Opiskelija-asumiseen vaikuttavia, hollantilaista The Student Hotellia ja tanskalaista Tietgenkollegietia kuvataan seuraavassa luvussa.

2.2.2 Opiskelijoiden preferenssit ja toiveet asumiselta

Hartikaisen ym. (2017) Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalle tekemässä tutkimuksessa on tutkittu tarkemmin opiskelijoiden näkemyksiä opiskelija-asumisesta, lähestyen asiaa erityisesti kysyntään vaikuttavista tekijöistä lähtien. Heidän tärkeimmät tulostonsa ja heidän mukaansa tulevaisuuden opiskelija-asumiseen merkittävästi vaikuttavat tekijät ovat seuraavat:

1. Opiskelija-asumisen tarjontaa voi kehittää asukasprofiilien mukaisesti.
2. Uudet tavat oppia vaikuttavat oppimisympäristöjen monipaikkaisuuteen - opiskelija-asumiseen tulee luoda oppimisympäristöjä
3. Yksi konsepti ei riitä vastaamaan tarpeisiin – modulaariset konseptit vastaavat moninaisiin tarpeisiin
4. Alueen palveluinfra on oleellinen osa tarjonnan kehittämistä – ylioppilaskylän kehittäminen on ekosysteemin kehittämistä (Hartikainen ym. 2017, s. 21)

Seuraavissa kappaleissa nämä tulostokset esitellään tarkemmin perustuen Hartikaisen ym. (2017) tutkimukseen.

2.2.2.1 Opiskelija-asumisen asukasprofiilit

Ensimmäisen tulostuksen osalta voidaan huomata opiskelijoiden erilaisuus asumispreferenssiensä suhteen, kuten edellisessä kappaleessa hieman sivuttiin. Osa opiskelijoista haluaa asumiselta ennen kaikkea yksityisyyttä ja omaa rauhaa, kun taas osa opiskelijoista kaipasi yhteisöllisyyttä ja muiden ihmisten seuraa (Hartikainen ym. 2017, s. 21). Hartikainen ym. (2017) ovat muodostaneet tulosten perusteella neljä erilaista asukasprofiilia, joihin opiskelijat voidaan jakaa.

Nämä neljä opiskelija-asumisen profiilia ovat:

- a. *Kotiasuja* – Opiskelija-asunto on oma ensimmäinen koti, jolla on tärkeä merkitys identiteetille.
- b. *Jamie Oliver-asuja* – Arvostaa oman kodin lisäksi myös laadukkaita yhteisiä tiloja, esim. keittiötä.
- c. *Nukkumapaikka-asuja* – Asunto on vain paikka tavaroille ja levähtämiselle, opiskelee ja tekee töitä muualla, asunto on asunto.
- d. *Piipahtaja* – Pysyvä koti on muualla, mutta tarvitaan paikka lyhemmäksi ajaksi, esim. muutamaksi päiväksi viikossa. (Hartikainen ym. 2017, s. 21)

Kotiasujat ovat henkilöitä, jotka mahdollisesti muuttavat uuteen kaupunkiin opiskelemaan ja muuttavat ensimmäistä kertaa omaan asuntoon, jota pääsee sisustamaan ja laittamaan itsensä näköiseksi. Toisaalta he voivat olla myös opintojensa loppuvaiheessa olevia henkilöitä, jotka kaipaavat rauhaa ja viettävät aikaa omassa kodissaan sekä yksin, että ystäviensä kanssa (Hartikainen ym. 2017, s. 21). Näille henkilöille asunnolla on tärkeä merkitys identiteetin kannalta ja he haluavat panostaa siihen erityisen paljon. Heille on tyypillistä, että he puhuvat asunnostaan kotina, ei niinkään kämppänä. Oma, tilava kylpyhuone, laadukas, yhteisen ruoanlaiton mahdollistava keittiö, sekä tilaa viettää aikaa useammankin ihmisen

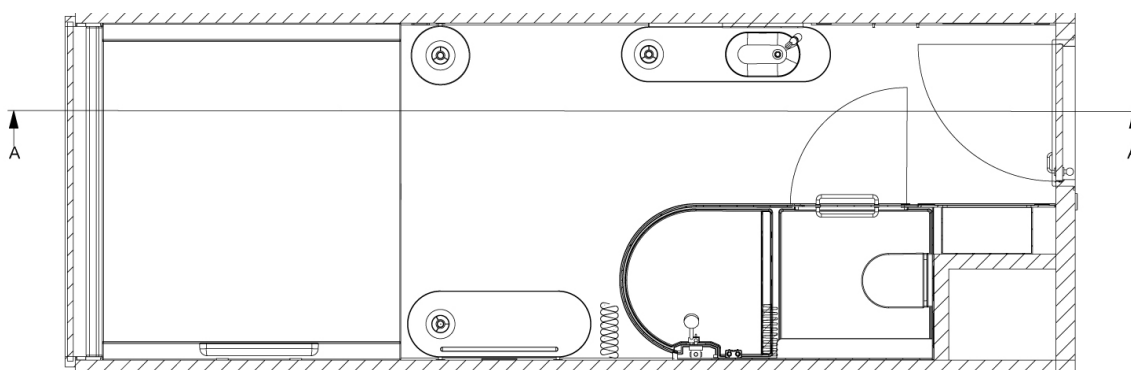
voimin ovat usein vaatimuksia, joita nämä ihmiset asunnoilleen asettavat (Hartikainen ym. 2017, s. 21).

Jamie Oliver –asuja arvostaa laadukkaita yhteistiloja, joissa voi pitää isojakin kokoontumisia. Nämä toimivat yhteiset tilat tuovat lisää tilaa kyseisen asukkaan elämänpiiriin ja mahdollistavat sekä tuttujen, että tuntemattomien ihmisten kohtaamisen. Tällainen opiskelija-asukas käyttää luonnollisesti talon kaikkia yhteistiloja, eikä ole niin riippuvainen omasta asunnostaan, mutta sieltä tulisi kuitenkin löytyä wc ja suihku sekä tarpeeksi säilytystilaa. (Hartikainen ym. 2017, s. 21)

Kolmannen profiilin edustaja, eli nukkumapaikka-asuja on nimensä mukaisesti henkilö, jolle asunto on vain paikka levähtämiselle ja tavaroiden säilyttämiselle. Suurin osa päivästä kuluu siis muualla kuin asunnossa. Opiskelu tapahtuu useimmiten kampusalueella, työt mahdollisesti kaupunkien keskustoissa ja näiden jälkeiset harrastukset ja sosiaaliset kontaktit hoidetaan edelleen jossain muualla kuin asunnossa, missä käydään lähinnä vain nukkumassa. (Hartikainen ym. 2017, s. 21)

Viimeisen profiilin edustaja, eli piipahtaja on henkilö, joka käyttää asuntoaan kaikista vähiten edellä mainituista henkilötyypeistä. Hän on mahdollisesti jo työelämässä oleva, tutkintoon viimeistelevä opiskelija tai esimerkiksi monimuoto-opiskelija, joka asuu toisella paikkakunnalla, mutta tarvitsee paikkaa asumiselle esimerkiksi lähiopetusjaksojen ajaksi pariin kertaan kuukaudessa. Piipahtaja arvostaa siistiä, rauhallista ja edullista asuntoa, missä saa yön nukuttua ja rauhoituttua. (Hartikainen ym. 2017, s. 21)

Kahden viimeisimmän profiilin edustajalle niin sanotut miniasunnot olisivat oiva ratkaisu heidän tarpeisiinsa. Miniasuntojen toimintalogiikkaan hyviä esimerkkejä löytyy muun muassa hotelleista. Esimerkiksi kansainvälisen Citizen M – hotelliketjun hotelleissa on yhdistetty digitaalisuus, kompaktit tilaratkaisut ja elämisen helppous. Huoneen kaikkia ominaisuuksia voidaan säätää, kuten myös kaikkea elektroniikkaa käyttää, yhdeltä tablettilta. Huoneet ovat hieman yli 10 m² pinta-alaltaan, mutta pitävät silti sisällään vessan ja suihkun innovatiivisesti moduulein toteutettuna, kuten alla olevasta huoneen pohjakuvasta (kuva 17) voi nähdä (Citizen M 2017).



Kuva 17. Pohjakuva Citizen M hotellin hotellihuoneesta. (Roberts-Islam 2017)

Käytännössä nämä profiilit siis tarkoittavat sitä, että opiskelijoilla on erilaisia intressejä ja tarpeita oman asumisensa suhteen. Asuntojen suunnittelussa on otettava huomioon erityyppisen hyvin asuntojen joustavuus, rakennusteknisissä ratkaisuissa muunneltavuus, mahdollisuuksien mukaan modulaarisuus sekä asuntojen käytössä monipuolisuus ja monikäyttöi-

syys (Hartikainen ym. 2017, s. 21). Opiskelija-asuntojen kysyntä kohdistuu eri henkilöillä erityyppisiin ratkaisuihin. Opiskelijoita asuntoihin valittaessa näitä profiileja voitaisiin käyttää määrittämään sopivia asuntotyyppisiä oikeille henkilöille. Näin saataisiin osaltaan ratkaistua Hartikaisen ym. (2017) tekemissä opiskelijoiden haastatteluissa esille noussutta ongelmaa samassa asunnossa asuvien opiskelijoiden tarpeiden ja toiveiden kohtaamattomuudesta. Myös asuntojen palvelutarjontaa mietittäessä voidaan luoda eritasoisia palvelupaketteja eri profiilien asukkaille (Hartikainen ym. 2017, s. 22). Kaiken ytimessä siis asukasprofiileja ajatellenkin tulisi olla käyttäjälähtöisyys, jotta kysyntään osataan vastata oikealla tavalla.

2.2.2.2 Opiskelija-asumisen yhteyteen oppimisympäristöjä

Hartikaisen ym. (2017) tutkimuksen toinen tulostulos korostaa opiskelutapojen muutosta. Heidän mukaansa opiskelemisen muoto tulee muuttumaan. Opiskelijoille pitämissään työpajoissa opiskelijat ovat selkeästi arvostaneet yhdessä opiskelua yksin opiskelun sijaan. Opiskelija-asumiseen liittyvien tilojen ja talojen tulisiikin tukea tätä opiskelun muotoa. Opiskelijoiden arkea pitäisi pyrkiä heidän omien sanojensa mukaan helpottamaan ja siihen yksi keino olisi tuoda aikaisemmin vain kampukselta löytyneet toiminnot aidosti opiskelijoiden keskeille sinne, missä he asuvat. (Hartikainen ym. 2017, s. 22)

Steelcase (2015) esittelee omassa tutkimuksessaan nelikentän (Kuva 18) tulevaisuuden opiskelutiloista. Nelikenttä muodostuu vastapareista yksityinen-julkinen ja yksin-yhdessä. Kaikkia nelikentän mukaisia tiloja tulisi löytyä ympäristöistä, missä opiskelija opintojaan suorittaa. Olivatpa nämä tilat sitten kampuksella tai opiskelija-asumisen yhteydessä. Näitä tiloja käsitellään tarkemmin seuraavassa luvussa.

Julkinen	
Yksin	Julkinen/Yksin <ul style="list-style-type: none"> Joka puolella talossa tiloja, joissa voi opiskella yksin yhdessä. Vaihtoehtoisia sisustusratkaisuja: valinnanvaraa, tilanhallintaa, joukkoon kuulumista. Tilan hallinnan tunne: opiskelu, yhteinen oleskelu.
	Julkinen/Yhdessä <ul style="list-style-type: none"> Suurten ryhmien kokoontumista varten tila. Yhteinen oleskelu, ryhmätyöt ja riittävä pääsy nettiin ja teknologiaan
Yksityinen	
Yhdessä	Yksityinen/Yksin <ul style="list-style-type: none"> Yksilön hyvinvoinnin ja turvallisuuden tukeminen täysin yksityisillä tiloilla. Yksityisyyttä opiskeluun ja rentoutumiseen. Oman tilan hallinnan tunne.
	Yksityinen/Yhdessä <ul style="list-style-type: none"> Alueita, joihin voi kokoontua tai kutsua ystäviä yhteisille alueille eri puolille rakennusta. Ryhmätyötiloja, joissa tiimit voivat tehdä yhdessä työtä. Turvallisia paikkoja opiskelijaryhmille olohuonemaisissa tiloissa.

Kuva 18. Nelikenttä erityyppisistä opiskelutiloista. (suomennettu, Steelcase 2015)

Esimerkiksi tanskalaisessa Tietgenkollegietin opiskelija-asuintalossa on rakennettu opiskelijoiden itseopiskelutiloja talon pohjakerrokseen muiden yhteisten tilojen yhteyteen (Tietgenkollegiet, 2017). Näin opiskelijoiden ei tarvitse joka päivä siirtyä kampukselle opiskelemaan, vaan he voivat tehdä sen helposti omassa asuintalossaan. Tämä edesauttaa Hartikaisen ym. (2017) mukaan asumisen ja elämisen helppoutta ja on osittainen vastaus myös opiskelijoiden tarpeisiin asuintalojensa suhteen (Hartikainen ym. 2017, s. 23).

2.2.2.3 Yksi konsepti ei riitä vastaamaan tarpeisiin – modulaariset konseptit vastaavat moninaisiin tarpeisiin

Hartikaisen ym. (2017) tutkimuksen mukaan opiskelijoiden mielestä monet opiskelija-asunnot ovat liian geneerisiä, eivätkä taivu erilaisten opiskelijoiden henkilökohtaisiin tarpeisiin. Tähän liittyy hyvin vahvasti Hartikaisen ym. (2017) tutkimuksessa ensimmäisenä tulostona esitetyt asukasprofiilit. Erilaisilla asukkailla on erilaisia tarpeita. Täten asuntojen modulaarisuuteen tulisi heidän mukaansa kiinnittää huomiota, jotta turvataan kaikille asukasprofiileille soveltuvien asuntojen löytäminen.

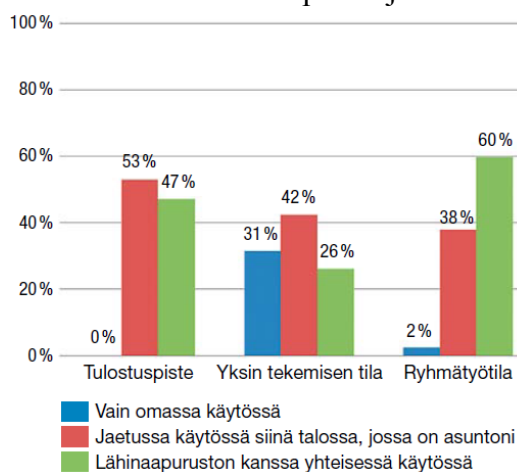
Kun opiskelijoilta kysyttiin, mihin he haluaisivat maksamansa vuokran panostettavan, olivat muunneltavat ratkaisut selkeästi suositumpia kuin standardit (kuva 16). Samoin tiivis asuminen koettiin välttävää asumista miellyttävämpänä ratkaisuna. Tulokset vahvistavat kuvaa siitä, että opiskelijat näkevät opintojen aikaisen asumisensa tarpeiden muuttuvan ajan saatossa, jolloin muunneltavat ratkaisut mahdollistaisivat opiskelijoiden asumisen samassa asunnossa pidempään. Tämä olisi luonnollisesti sekä opiskelijalle, että asunnon omistajalle hyvä asia. (Hartikainen ym. 2017, s.23.)

Sen lisäksi, että asuintilojen ja fyysisten ominaisuuksien modulaarisuuteen voidaan kiinnittää huomiota, voidaan huomiota kiinnittää myös asumiseen liittyvien palvelujen modulaarisuuteen tai muunneltavuuteen. Hollannista lähtöisin olevassa The Student Hotel -konseptissa on luotu eritasoisia palvelupaketteja eli käytännössä moduuleita, jotka pitävät sisällään eri määrän palveluita (The Student Hotel 2017). Näistä moduuleista voi vuokralainen valita haluamansa ja maksaa palveluista osana vuokraa. Tämä edustaa luvussa 2.1.1 esitettyä asiakaskeskeistä liiketoimintalogiikkaa parhaimmillaan. Näin asiakkaat, tässä tapauksessa siis vuokralaiset pääsevät itse vaikuttamaan palvelun sisältöön ja yhdessä luomaan lisäarvoa itselleen ja palveluntarjoajalle.

2.2.2.4 Alueen palveluinfran kehittäminen on oleellinen osa opiskelija-asumisen tarjonnan kehittämistä

Osana opiskelija-asumiseen liittyvää tutkimusta Hartikainen ym. selvittivät opiskelijoiden ajatuksia myös ympäristön merkityksestä opiskelija-asuntojen kysyntää ajatellen. Tärkeimpänä alueellisena vetovoimatekijänä tutkimukseen osallistuneet opiskelijat näkivät opiskelupaikan läheisyyden (Hartikainen ym. 2017, s. 23). Tämä antaa ymmärtää, että asuminen kampuksella olisi opiskelijoiden mielestä hyvin houkutteleva vaihtoehto. Tutkimuksessa Hartikainen ym. jakoivat opiskelija-asumisen ekosysteemin kolmeen osa-alueeseen; asuntoon, taloon ja asuinalueeseen. Kaikilla näillä on vaikutusta asuntojen kysyntään.

Erilaisten opiskelijoiden tarpeista omien asuntojensa suhteen on keskusteltu edellisissä luvuissa, joten tässä keskitytään talon ja alueen vaikutukseen opiskelija-asuntojen kysyntään. Opiskeluun liittyvien palveluiden ja tekijöiden suhteen suurinta roolia opiskelija-asumisen ekosysteemissä näyttelee talo. Esimerkiksi tulostimen tai



Kuva 19. Opiskeluun liittyvien palveluiden tarjonta opiskelijan ekosysteemissä. (Hartikainen ym. 2017, s. 14)

keskittymistä vaativan työn tekemisen tilan pitäisi opiskelijoiden mukaan löytyä talosta, kuten kuvasta 19 käy ilmi (Hartikainen ym. 2017, s. 14). Hieman yllättäen useampi opiskelija ajatteli yksilötyön tekemisen tilan löytyvän enemmän talosta kuin omasta asunnostaan. Tämä on Steelcasen (2015) tutkimuksen mukaan niin sanottua julkista yksin opiskelun tilaa. Tilaa, jossa työtä tehdään yhdessä yksin.

Muita tiloja, joita opiskelijoiden mielestä tulisi löytyä talosta, jossa he asuvat, olivat mm. laadukas yhteinen ruokailutila, sauna, pesutupa, kuivaushuone ja kotiteatterihuone, eli toisin sanoen mukava paikka elokuvien katselulle (Hartikainen ym. 2017, s. 24). Edellä mainittujen tilojen lisäksi tärkeä ominaisuus, jota opiskelijat asuintaloltaan toivoivat, oli se, että talo voisi toimia yhteisöllisyyden luojana opiskelijan elämässä. Sosiaalisten suhteiden syntyminen ja yhteisöllisyyden kokeminen talon sisällä muiden asukkaiden kanssa nähtiin tärkeinä tekijöinä, joita jokainen ihminen elämässään tarvitsee (Hartikainen ym. 2017, s. 24). The Student Hotellissa myös tämä aspekti on huomioitu, sillä, että taloissa on erittäin laadukkaat yhteistilat, eikä asukkailla ole omia keittiöitä, vaan asukkaat ikään kuin pakotetaan kohtaamaan muita asukkaita (The Student Hotel, 2017). Lisäksi erilaisilla tapahtumilla ja tilaisuuksilla luodaan miellyttäviä kohtaamisalustoja asukkaille.

Asuinalueeseen liittyviä tärkeitä vetovoimatekijöitä puolestaan oli mm. monipuoliset liikuntamahdollisuudet sekä paikallisten palveluiden läheisyys (Hartikainen ym. 2017, s. 23). Näiden toteutumisesta tulee pitää huolta, jotta opiskelijoiden kysyntä aluetta kohtaan säilyy. Alue nähdäänkin usein palveluiden tarjoajana, jonka palveluista kaikki alueella asuvat voivat nauttia ja joihin toivottiin voivan myös vaikuttaa. Opiskelijat toivoivat asuinalueelta löytyvän mm. edullisen kuntosalin, kirjaston tai muun rauhallisen opiskelupaikan ja opiskelijahintaisen ravintolan, joka olisi myös iltaisin auki (Hartikainen ym. 2017, s. 23).

Useat edellä mainituista palveluista ja tiloista löytyy jo valmiiksi suomalaisten yliopistojen kampusalueilta, joten asumisen tuominen kampuksille olisi monella tavalla vastaus opiskelijoiden kysyntään. Kuten luvusta 2.1.3 käy ilmi, ei Suomessa kuitenkaan vielä kovinkaan monella kampuksella asumista ole.

2.2.3 Monipaikkaisuuden vaikutukset opiskelijan asumiseen

Sen lisäksi, että suomalaisten asuminen ja opiskelijoiden preferenssit asumiseltaan ovat olleet viimeisten vuosikymmenten aikana murroksessa, on myös ihmisten elämä yleisemmässäkin mittakaavassa kokenut erään merkittävän muutoksen. Siitä on tullut entistä monipaikkaisempaa (Haukkala 2011, s. 6). Monipaikkaisuudella ilmiönä tarkoitetaan eri paikoissa tapahtuvaa liikkumista, palveluita, työtä, opiskelua, harrastuksia, kokemuksia ja asumista. Haukkalan (2011, s. 6) mukaan käsite voidaan tiivistää siten, että ”ihmisten elinympäristöjä leimaavat yhä vahvemmin useat merkitykselliset paikat sekä liikkuminen niiden välillä.”

Monipaikkaisuuteen liittyy monia eri puolia ja se voidaan käsittää monella eri tavalla. Siihen läheisesti liittyviä käsitteitä ovat mm. paikasta riippumattomuus (location independent), digitaalinen paimentolaisuus (digital nomad), työn ja paikan erkautuminen toisistaan (decoupling of work and place), paikkojen väliin jäävä aika (the time in between), monipaikkainen työ (multi-locational work), mobiili työ (mobile work), monipaikkainen tutkimus (multi-sited) ja monipaikkaisuus ajassa. (Haukkala 2011, s. 54–56)

Näistä opiskelijan elämän kannalta merkittävimmät käsitteet liittyvät riippumattomuuteen paikasta, digitaaliseen paimentolaisuuteen sekä työn ja paikan erkautumiseen toisistaan. Paikasta riippumattomuudella tarkoitetaan konseptia, elämäntapaa ja ajattelumallia, jotka korostavat ihmisen vapautta valita hänen omiin tarpeisiinsa sopiva elämäntyyli, painottaen hänen arvostamiaan asioita, esimerkiksi etätyöskentelymahdollisuutta (Haukkala 2011, s. 54). Digitaaliset paimentolaiset puolestaan hyödyntävät virtuaalisia ratkaisuja ja internetiä etätyöskentelyyn ja yhteistyöhön (Haukkala 2011, s. 54). Työn ja paikan erkautumisella tarkoitetaan sitä, että työskentely on muuttunut siirreltäväksi, rajattomaksi, hajautetuksi sekä paikasta ja ajasta riippumattomaksi (Haukkala 2011, s. 54)

Edellä kuvattuja käsitteitä tulkitsemalla voidaan ajatella monipaikkaisuuden olevan siis kaksitahoista. Ensinnäkin sitä, että yksi ihminen tekee töitä, asuu, harrastaa, opiskelee ja tapaa ystäviään monessa fyysisessä paikassa päivän aikana ja toisekseen sitä, että useampi ihminen on samassa virtuaalisessa paikassa, mutta fyysisesti monessa eri paikassa. Esimerkiksi samalle luennoille osallistuvat henkilöt eivät välttämättä ole samassa fyysisessä paikassa, vaan paikalla voidaan olla esimerkiksi videon tai puhelimen välityksellä.

Toisaalta tämän kaltaiset etätyöskentelyn mahdollisuudet, joita digitalisaatio on tuonut mukanaan, voivat vähentää fyysistä monipaikkaisuutta yhden ihmisen elämässä, mutta puolestaan lisäävät henkistä monipaikkaisuutta. Ne tuovat myös uusia haasteita opetuksen ja luentojen järjestämiseen, kun osallistujille halutaan antaa mahdollisuus osallistua opetukseen etänä ja he voivat sijaita ympäri maata tai jopa ympäri maailmaa.

Tällä on merkitystä myös opiskelija-asumisen ja sen kysynnän kannalta. Opiskelijoiden asumisen tulee olla monipuolista ja tukea erilaisia elämäntyyliä ja etätyöskentelyä. Esimerkiksi Hartikaisen ym. (2017) tutkimuksessa kehitettiin miniasuntomalli, jonka ytimessä on iso mediaseinä, joka mahdollistaa tyypillisen viihdekäytön lisäksi mm. virtuaalitodellisuuden ja laajennetun todellisuuden hyödyntämisen. Tämän kaltaiset ratkaisut lisäävät etätyöskentelymahdollisuuksia opiskelijoiden asumisessa.

Steelcase (2015) tutkimuksen mukaan myös itse asunnon lisäksi asuintilojen yhteyteen tarvitaan erityyppisiä opiskelun tiloja, joita ovat tilat, joissa opiskellaan yksityisesti yksin, yksityisesti yhdessä, julkisesti yksin ja julkisesti yhdessä. Julkisia yksinopiskelun tiloja tulisi heidän mukaansa olla joka puolella taloa ja niissä vaihtoehtoisia ja vaihtelevia sisustusratkaisuja. Julkiset yhdessä opiskelun tilat puolestaan ovat suurten ryhmien kokoontumista varten olevia tiloja talossa. Yksityiset yksinopiskelun tilat tukevat opiskelijan turvallisuuden tunnetta ja hyvinvointia ja luonnollisesti tuovat yksityisyyttä opiskeluun ja rentoutumiseen. Ne myös antavat tilan hallinnan tunnetta. Viimeisen tyypin tilat eli yksityiset yhdessä opiskelun tilat ovat alueita, joihin voi kokoontua ystävien kanssa yksityisesti, mutta ovat yleensä jotenkin yhteisten tilojen yhteydessä eri puolilla rakennusta. Nämä ovat turvallisia, olohuonemaisia tiloja ryhmätyön tekemiseen opiskelijaryhmille (kuva 18) (Steelcase 2015, s. 92).

Yksityisen opiskelun tarpeisiin on tähän mennessä Suomessa vastattu lähinnä oman asunnon muodossa ja julkisen opiskelun tarpeisiin oppilaitoksilta tai kirjastoista löytyvin tiloin. Nämä ovat Suomen ympäristössä olleet tyypillisesti toisistaan irrallisia paikkoja ja niiden välillä liikkuminen kuluttaa opiskelijan resursseja melko paljon. Ne tulisikin Steelcase (2015) mukaan yhdistää. Myös Worthington (2009) toteaa omassa tutkimuksessaan, että monipaikkaisuuden yleistymisen myötä onkin tullut tarve tehostaa resurssien, lähinnä ajan

käyttöä tehokkaammalla maan- ja tilankäytöllä. Tämä edistää hänen näkemyksensä mukaan myös kestäväen kehityksen mukaista ajattelua (Worthington 2009, s. 1).

Loogisesti päätellen vaihtoehdot näiden yksityisten ja julkisten tilojen yhdistämiselle ovat tuoda asuminen lähelle opiskelun tiloja eli kampuksille tai sitten viedä opiskelun tilat lähelle asumista kehittämällä uudenlaisia asumisen konsepteja. Opiskelun yhä enenevässä määrin monipaikkaistuesssa ja pirstoutuessa (Dufva ym. 2017, s. 13) tulevat edellä kuvattujen kaltaiset ratkaisut houkuttelevammiksi ja kysytyimmiksi vaihtoehdoiksi opiskelijoiden asumiselle. Worthington (2009) tiivistää tulevaisuuden, kestäväen, monipaikkaista elämää tukevan elinympäristön seuraaviin kolmeen pääkohtaan:

- Enemmän liikkuvuutta, mahdollistaen joustavuuden ja monimuotoisuuden asumisessa ja suuremman valinnan mahdollisuuden työn teon tavoissa ja paikoissa.
- Yksinkertaisempia rakennuksia, jotka ovat joustavia, helpommin muunneltavissa ja mukautuvat paremmin muuttuviin käyttötarkoituksiin.
- Monitahoisempia kaupunkeja, joita on vaikeampi käsittää yhtenä kokonaisuutena, mutta, jotka toimivat pitkälle johdettuina ja hyvin palveltuina ympäristöinä. (Worthington 2009, s. 10)

Kampusalueilla on mahdollisuudet hyvin johdettuina ja palveltuina ympäristöinä vastata näihin tekijöihin, jotka heidän tietämättäänkin vaikuttavat tulevaisuuden opiskelijoidenkin ajatuksiin toimivasta elinympäristöstä.

3 Tutkimusprosessi

Tässä kappaleessa kuvataan tutkimusprosessin kulku pitäen sisällään tutkimuksen tutkimusasetelman, tutkimusmenetelmän valinnan, käytetyn metodologian kuvauksen, tutkimusotoksen sekä tulosten analysointitavat.

3.1 Tutkimusasetelma

Tämän tutkimuksen empiirinen osuus toteutettiin teemahaastatteluina valituille asiantuntijoille, joita olivat opiskelija-asuntosäätiöiden toimitusjohtajat. Toimitusjohtajat valittiin kustakin kaupungista, missä on SYK Oy:n omistama kampusalue. Näin saatiin selvitettyä SYK:lle relevanttien opiskelija-asuntosäätiöiden toimitusjohtajien näkemykset ja kokemukset opiskelija-asumisesta sekä sen tulevaisuudesta. Haastattelupyynnöt lähetettiin sähköpostitse yhdeksälle henkilölle, joista kuusi vastasi pyyntöön myöntävästi, kaksi ei reagoinut pyyntöön mitenkään ja yksi kieltäytyi haastattelusta. Haastattelupyynnöt muodostettiin etukäteen ja lähetettiin samanmuotoisena sähköpostiviestinä kaikille valituille henkilöille. Tämä tutkimusotos on kuvattu alla taulukossa 3. Taulukossa on esitetty haastattelupyynnön vastaanottaneet henkilöt ja heidän vastauksensa pyyntöön, sekä haastattelun pito-päivä. Haastattelut pidettiin tammikuussa 2017 yhden viikon aikana.

Taulukko 3. Haastattelukutsun vastaanottaneet henkilöt.

Kaupunki	Opiskelija-asuntosäätiö	Toimitusjohtaja	Vastaus haastattelupyyntöön
Joensuu	Joensuun Elli	Jarmo Ojalainen	Myöntävä (haastattelu pidettiin 18.1.)
Jyväskylä	KOAS	Matti Tanskanen	Kieltäytyi haastattelusta
Kuopio	Kuopas	Tuula Vartiainen	Myöntävä (haastattelu pidettiin 24.1.)
Lappeenranta	LOAS	Joonas Grönlund	Myöntävä (haastattelu pidettiin 24.1.)
Oulu	PSOAS	Juha Aitamurto	Myöntävä (haastattelu pidettiin 18.1.)
Rovaniemi	Domus Arctica Säätiö (DAS)	Kirsti Saviaro	Ei vastausta
Tampere	TOAS	Kirsi Koski	Myöntävä (haastattelu pidettiin 20.1.)
Turku	TYS	Kalervo Haverinen	Myöntävä (haastattelu pidettiin 17.1.)
Vaasa	VOAS	Jorma Vehkaperä	Ei vastausta

3.2 Tutkimusmenetelmän valinta ja tutkimusote

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n tavoitteena tämän tutkimuksen osalta oli ymmärtää ja jäsentää tulevaisuuden opiskelija-asumisen toimintaympäristöä Suomessa. Täten luonnollinen valinta tutkimusmenetelmäksi oli hermeneuttiseen eli ymmärtävään tiedekäsitykseen perustuva kvalitatiivinen tutkimus, mille on tyypillistä, että se pyrkii kuvaamaan (Tuomivaara 2005, s. 29–34) ja ymmärtämään tutkimuksen kohdetta (Hirsjärvi ym. 2007, s. 160–177). Kvalitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on usein vastata kysymyksiin mitä, millainen ja miten, ei niinkään kysymykseen miksi. Tutkimuksen lähtökohtana on jonkin todellisen ilmiön kuvaaminen laadun näkökulmasta, minkä avulla pyritään ennemmin löytämään uusia tosiasioita, kuin todistamaan olemassa olevia väitteitä totuudeksi. Täten kvalitatiivinen tutkimus pyrkii kattamaan tutkittavan ilmiön kokonaisvaltaisesti (Hirsjärvi ym. 2007, s. 157). Kvalitatiivinen tutkimus tuottaa useimmiten tutkittavasta kohteesta tietoa verbaalisessa muodossa (Tuomivaara 2005, s. 29–34).

Kvalitatiiviseen menetelmään päädyttiin, koska tutkimuksessa keskitytään tulevaisuuteen ja valittujen haastateltavien näkemyksiin siitä. Tutkimuksen empiirisenä aineistona käytetäänkin näiden avointen teemahaastattelujen kautta saatuja avoimia vastauksia, vastaajien kokemuseräistä tietoa sekä näkemyksiä tulevaisuuden opiskelija-asumisesta. Tämän tutkimuksen tutkimuskysymyksiin vastattiin siis kvalitatiivisen tutkimuksen menetelmin.

Kvalitatiivisen tutkimuksen käsitteinä käytetään lähinnä luokittelu- ja vertailuasteikoita, eikä sovelleta tarkkoja tilastomatemattisia menetelmiä. Logiikkaa käytetään kuitenkin todistamiseen siinä, missä kvantitatiivisessa tutkimuksessakin (Tuomivaara 2005, s. 29–34). Kvalitatiivisen tutkimuksen aineistosta ei voi tehdä laajasti yleistäviä johtopäätöksiä, mutta yksittäisiä tapauksia tutkittaessa voidaan havaita usein toistuvat ja merkitykselliset asiat (Hirsjärvi ym. 2007, s. 177).

Tutkimuksen tutkimusote puolestaan on fenomenografinen. Fenomenografisen tutkimusotteen tavoitteena on nostaa esille ihmisten erilaisia käsityksiä tutkittavasta ilmiöstä. Lähtökohtana on, että ihmisillä todella on erilaisia käsityksiä kyseessä olevasta asiasta. Fenomenografisessa tutkimuksessa tutkija pyrkii tulkitsemaan ihmisten käsityksiä ja luomaan niille merkityksiä tutkittavassa ilmiössä. Useimmiten aineistot, joita käytetään fenomenografisessa tutkimusotteessa, ovat empiirisiä, laadullisia haastatteluaineistoja, kuten myös tässä tutkimuksessa. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2009, s. 36)

3.3 Tutkimusmetodologia

Seuraavissa kappaleissa esittelen empiirisen osion tutkimusmetodini, tutkimusaineiston sekä sen analysoinnin. Työn teoreettinen osuus toteutettiin aikaisempaan tutkimukseen perustuvana kirjallisuuskatsauksena, käyttäen apunani tilastoja ja parhaita käytäntöjä maailmalta.

3.3.1 Haastattelut

Tämän tutkimuksen tutkimusmetodina käytin haastatteluja. Haastattelut sopivat hyvin kvalitatiivisen tutkimuksen tutkimusmetodiksi, sillä haastatteluilla ei pyritä tutkimaan varsinaisesti todellisuutta, vaan nimenomaan haastateltujen kokemuksia siitä (Kurkela 2014). Oletuksena haastattelututkimuksissa käytetään sitä, että haastateltavien sanat ja lauseet saavat saman merkityksen huolimatta siitä, kuka niitä sanoo ja kuka niitä tulkitsee. Tämä ei kuitenkaan läheskään aina pidä paikkaansa, mikä tuo lisähaastetta haastattelukysymysten laatimiselle (Kurkela 2014).

Kurkelan (2014) mukaan haastattelut voidaan toteuttaa joko puhelin- tai ryhmähaastatteluna, kyselynä tai kasvokkain. Tämän tutkimuksen kannalta tehokkaimmaksi ja parhaiten soveltuvaksi menetelmäksi valitsin puhelimitse toteutetut haastattelut, koska vastaajat olivat ympäri Suomen. Täten minun ei tarvinnut matkustaa ja haastattelut saatiin pidettyä tiiviimmässä aikataulussa. Tampereen opiskelija-asuntosäätiön toimitusjohtajan Kirsi Kosken haastattelu pidettiin kasvotusten ollessani Tampereella käymässä. Kasvotusten ja puhelimitse pidettyjä haastatteluja vertailllessani huomasin, että puhelimitse pidetyt haastattelut toimivat tässä tapauksessa paremmin. Keskustelu pysyi puhelimesta paremmin aiheessa, toisin kuin kasvotusten, jolloin puhe meinasi siirtyä epäolennaisuuksiin. Haastattelut saatiin myös pidettyä puhelimitse lyhemässä ajassa ja vastaukset tuntuivat paremmin mietityiltä.

Haastattelu voi olla strukturoitu, puolistrukturoitu, teemahaastattelu tai täysin avoin haastattelu (Kurkela 2014). Strukturoiduissa haastatteluissa kysymysten sekä vastausten vapausaste on pienin, pitäen sisällään etukäteen annetut vastausvaihtoehdot (Kurkela 2014) kun taas vastaavasti avoimissa haastatteluissa ei ole välttämättä ollenkaan kiinteää haastattelurunkoa, vaan keskustelun aihe voi muuttua haastattelun aikana (Hirsjärvi ym. 20017, s. 203).

Tämän tutkimuksen päädyin tekemään käyttäen valituille asiantuntijoille pidettyjä teemahaastatteluja, sillä tutkimus pyrkii käsittämään tulevaisuutta, jolloin pitää antaa tilaa uudelle tiedolle, jota ei välttämättä osaa täysin strukturoituja haastattelukysymyksiä laatiessa ajatella. Saarasen-Kauppinen ja Puusniekan (2009) mukaan teemahaastattelu onkin sopiva haastattelumuoto, kun halutaan tietoa vähemmän tunnetuista ilmiöistä, kuten tässä tapauksessa tulevaisuudesta. Teemahaastatteluiden teemat eli aihepiirit olivat kuitenkin etukäteen päätetty ja myös haastateltaville tiedettäväksi tehty. Kurkelan (2014) mukaan teemahaastatteluille ominaista onkin, että niitä viedään eteenpäin etukäteen suunnitellulla keskustelulla, jossa käsitellään tutkimusongelmaa, keskustelun edetessä sen tarkempi sisältö ja haastatelijan kysymät kysymykset voivat kuitenkin vielä muuttua (Hirsjärvi ym. 2007, s. 203).

Teemahaastattelun haaste onkin siinä, että haastattelut voivat olla keskenään sisällöltään hieman erilaisia, joten niiden keskinäinen vertailtavuus ja erilaisten johtopäätösten tekeminen on vaikeaa (Kurkela 2014). Lisäksi aineiston ollessa vain tekstimuotoista tulee tutkimuksen tekijän löytää siitä olennaisimmat asiat itse.

Omien haastattelujeni teemoiksi valitsin seuraavat:

1. Opiskelija-asumisen nykytilanne haastateltavan kaupungissa
2. Lainsäädännöllisten ja liiketoiminnallisten rajoitusten vaikutus opiskelija-asumisen kehittämiseen
3. Asumisen ja opiskelun tilojen yhdistäminen
4. Opiskelija-asuminen kampuksilla
5. Opiskelija-asumisen uudet konseptit

Nämä valikoituivat haastattelujen teemoiksi, koska halusin saada aluksi käsityksen opiskelija-asumisen nykytilasta, ja sitten siirtyä vapaamuotoisilla teemoitetuilla kysymyksillä kohti haastateltavan ajatuksia tulevaisuudesta. Mielestäni onnistuin tavoitteessani hyvin ja haastatteluaineiston perusteella pystyin muodostamaan käsityksen siitä, mitä opiskelija-asuntosäätiöiden toimitusjohtajat ajattelivat sekä opiskelija-asumisen nykytilanteesta että sen tulevaisuudesta. Tutkimuksen edetessä tutkimuksen aihe hieman tarkentui, joten jos pitäisin haastattelut uudestaan, muotoilisin teemat hieman toisin.

Haastattelutilanne itsessään oli hyvin yksinkertainen puhelinhaastattelu. Soitin ennalta sovittoon aikaan haastateltaville. Haastattelun aluksi selvitin, että saan käyttää työssä haastateltavan nimeä ja että saan nauhoittaa haastattelun. Puhelut siis nauhoitettiin kännykkäsovelluksella ja tallennettiin, jotta niihin pystytään palaamaan myöhemmin uudelleen. Kaikki haastateltavat antoivat suostumuksensa edellä mainittuihin pyyntöihin.

Haastattelujen aikana haastateltavien annettiin muodostaa vastaus esitettyyn kysymykseen ilman vastausvaihtoehtoja. Mikäli vastaus jäi mielestäni avoimeksi nimenomaisesti kysytyn asian suhteen tai oletin haastateltavalla olevan tutkimuksen kannalta tarpeellista tai mielenkiintoista tietoa, kysyin tarkentavia kysymyksiä. Osalla haastateltavista oli huomattavasti enemmän sanottavaa ja vastaukset olivat pidempiä, haastattelujen kestäessä n. tunnin. Osa vastaajista puolestaan vastasi hyvin lyhytsanaisesti ja haastattelut kestivät n. puoli tuntia.

3.3.2 Haastatteluaineisto ja sen analysointi

Empiirisenä aineistona tutkimuksessani käytin siis näistä edellä kuvatuista haastatteluista kerättyä vastausaineistoa. Nauhoitettujen haastattelujen nauhoitteet litteroitiin eli kirjoitettiin puhtaaksi. Tätä en tehnyt itse vaan ostin palvelun Tutkimustie Oy nimiseltä palveluntarjoajalta. Näitä puhtaaksikirjoitettuja haastatteluja käytin tutkimukseni tutkimusaineistona.

Epävarmuustekijänä näissä aineistoissa oli nauhoitusten heikko laatu, mistä johtuen osa haastatteluista kuului epäselvästi, aiheuttaen sen, että litteroidusta aineistosta puuttui lyhyitä pätkiä haastatteluista sieltä täältä. Lopullisen työn kannalta sillä ei kuitenkaan ollut suurta merkitystä, eikä pois jääneitä osia ollut suhteellisesti niin paljon, että se olisi haitannut analyysin tekemistä.

Tutkittavan aineiston analysointiin käytin niin sanottua sisällönanalyysi -menetelmää. Sisällönanalyysissä tutkimusaineistoa tutkitaan eritellen, yhtäläisyyksiä ja eroja etsien sekä tiivistäen. Sisällönanalyysi on tekstianalyysia, jossa tarkastellaan aina tekstimuotoisia aineistoja, kuten haastatteluaineistoja. Tämän kaltaisen analyysin avulla pyritään tiivistä-

mään tutkittavasta ilmiöstä kuvaus, joka kytkee tutkimuksen tulokset ilmiötä koskevaan laajempaan kontekstiin sekä samaa aihetta koskeviin aikaisempiin tutkimuksiin. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2009, s. 97)

Omassa tutkimuksessani pyrin löytämään aineistosta vastaajien yhtenevät ja eroavat käsitykset haastatelluissa käsitellyistä teemoista. Täten yritin muodostaa tiivistetyn kuvauksen siitä, mitä tutkittavan ilmiön asiantuntijat ajattelevat siitä. Luokittelin haastatteluaineistoja ja vastauksia sen mukaan mitä teemaa vastaukset käsittelevät.

Lisäksi luokittelin haastatteluaineistosta esiin nousseita löytöjä matriisiin, jossa apunani käytin Hartikaisen ym. (2017) tekemää tutkimusta opiskelijoiden näkemyksistä tulevaisuuden opiskelija-asumisesta sekä yhdessä Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n tutkimusjohtaja Olli Niemen kanssa valittuja näkökulmia, joiden pohjalta tulokset muodostettiin. Näitä tutkimuksen haastatteluaineistosta nousseita tuloksia käsittelem seuraavassa luvussa.

4 Tulokset

Tutkimuksen tulososiossa hyödynnettiin seuraavaa neljää näkökulmaa ajatellen tulevaisuuden opiskelija-asumista ja sen suhtautumista yliopistojen kampusalueisiin. Nämä näkökulmat nousivat tutkimuksen teoreettisesta osuudesta ja ne valittiin keskusteluissa yhdessä Suomen yliopistokiinteistöjen kanssa. Näkökulmat ovat:

1. *Asumisen näkökulma – Asuminen muuttuu, koko kaupungin palveluita käytetään ja hyödynnetään luonnollisesti*

Tähän näkökulmaan keskusteluissa SYK:n kanssa päädyttiin, koska yksöiden suosio on jatkuvasti kasvussa, asumisessa on havaittavissa yksilöllisyyden suurempi merkitys, mutta samanaikaisesti asumiselta toivotaan yhteisöllisyyttä. Asuntojen keskikoot myös pienenevät ja erilaiset miniasunnot kasvattavat suosiotaan.

2. *Opiskelun näkökulma – Opiskelu muuttuu. Blurred life, asumisen, työnteon ja vapaa-ajan rajat hämärtyvät. Työnteon fyysinen paikka muuttuu.*

Monipaikkaisuus kasvavana globaalina trendinä vaikuttaa kaikkeen, myös opiskeluun ja opintojen aikaiseen elämään, minkä takia sitä halutaan pohtia myös opiskelija-asumisen kannalta.

3. *Kampuskehittämisen näkökulma – Kampus eläväksi 24/7, lisää palveluita ja niille käyttäjiä*

Kampuskehittämisen näkökulma on SYK:n kannalta erityisen kiinnostava näkökulma, jonka merkitys tulevaisuuden opiskelija-asumisen tarjonnan suhteen on vääjäämätön.

4. *Asumissyklin näkökulma – Opiskeluaika kampuksella ja kesäaika muualla töissä, mitä asunnoille tehdään kesällä? Turisteille? Mitä tämä vaikuttaa opiskelija-asuntojen sijoittumiseen?*

Opiskelija-asuntojen kysyntä vaihtelee merkittävästi kesä- ja talviajan välillä. Myös lyhemmällä syklillä asuntojen käyttöasteet vaihtelevat merkittävästi. Asumissyklin näkökulma on myös asumiseen liittyvien palveluiden kannattavuuden kannalta merkittävä.

Näiden neljän näkökulman, haastatteluaineistosta nousseiden ajatusten, sekä Hartikaisen ym. (2017) tutkimuksen tulosten yhdistelmänä luotiin alla oleva matriisi (taulukko 4), josta pyritään löytämään relevantteja ilmiöitä, joita tulevaisuuden opiskelija-asumiseen liittyy.

Taulukko 4. Tutkimuksen tulomatriisi.

	Asumisen eri profiilit	Opiskelun uudet tavat	Modulaarisuus	Ekosysteemin kehittäminen
Asumisen näkökulma	<ul style="list-style-type: none"> • Erilaisille profiileille täytyy olla erilaisia asuntoja • Yksioitä halutaan jatkuvasti enemmän ja enemmän • Yksilöllisyyden merkitys kasvamassa • Silti halutaan myös yhteisöllisyyttä • Suunnitteluun käyttäjälähtöisyyttä 	<ul style="list-style-type: none"> • Digitalisaatio • Opiskelu asumisen yhteyteen vai asuminen opiskelun yhteyteen • Tilojen monikäyttöisyys 	<ul style="list-style-type: none"> • Miniasuntokonseptit • Pop-Up asuminen • Uudet konseptit, ei edellytyksiä / kysyntää / riskinottoa / halua? • Housing as a service 	<ul style="list-style-type: none"> • Asuintalot voisivat vastata yhteisöllisyyden tarpeisiin • Palveluita asukkailla
Opiskelun näkökulma	<ul style="list-style-type: none"> • Vuosikurssien merkitys on muuttunut • Ns. "vuosikurssiprofiilit" mennyttä maailmaa • Monipaikkaisuuden vaikutus asuntojen kokoon 	<ul style="list-style-type: none"> • Onko tulevaisuudessa enää "opiskelija-asumista" • Muuttuuko esim. yhteisöasumiseksi • Opiskelu asumisen yhteyteen vai asuminen opiskelun yhteyteen • Tilojen monikäyttöisyys 	<ul style="list-style-type: none"> • Campus as a service • Väliaikainen vuokraus, specialty leasing • Pop-Up opiskelu 	<ul style="list-style-type: none"> • Monipaikkaisen opiskelun tukeminen • Ympäristöstä ekosysteemiä täytyy löytyä tiloja ja paikkoja monipaikkaiselle opiskelulle
Kampuskehittämisen näkökulma	<ul style="list-style-type: none"> • Segmentoituminen myös opiskelussa • Erilaiset opiskelijaprofiilit • Koko opiskelukaupunki käytössä, kampuksen rooli siinä kokonaisuudessa • Yksi ratkaisu ei toimi kaikille myöskään kampuksella 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuka tekee tulevaisuuden oppimisympäristöt? • Mihin tehdään? Mitä tehdään? Esim. Tietgenkollegiet • Opiskelija-asumisen kolmi-kantaneuvottelut 	<ul style="list-style-type: none"> • Campus as a service • Väliaikainen vuokraus, specialty leasing • Ovatko kampuksen tilat monipaikkaisia vai monikäyttöisiä • Kampuksen tilojen muunneltavuus 	<ul style="list-style-type: none"> • Pitäisi saada syntymään positiivinen kierre • Palvelut tuovat ihmisiä, ihmiset houkuttelevat palveluita. Asuminen tuo palveluita, palvelut houkuttelevat asumaan. • ARAn vaikutus opiskelijaa-asumisen tuomiseen kampukselle
Asumissyklin näkökulma	<ul style="list-style-type: none"> • Hajautunut asuminen, eripituisia aikoja eri profiileilla • Kampuksella ei välttämättä olla kokonaislukukausia • Mikro- / Makroasumissykli 	<ul style="list-style-type: none"> • Opiskelu ei välttämättä kestä kokonaislukukausia • Asumisen lyhemmät ajat tulevat tarpeeseen varmasti, Student Hotel • Kesällä itsenäistä opiskelua? • Hajautunut opiskelu 	<ul style="list-style-type: none"> • Asuintilojen muunneltavuus • Kesäkäyttö? • Kesäremppat? • Yhteistyö kesän aikana • Remonttien yhteensovittaminen ja siitä hyötyjen saaminen 	<ul style="list-style-type: none"> • Palvelujen kannattavuus esim. illalla/kesällä, kun ei käyttäjiä/asukkaita • Riittävätkö pelkät opiskelijat? • Ei tarpeeksi ostovoimaa?

Seuraavissa luvuissa taulukko käydään läpi sarake kerrallaan alkaen asukasprofiileista, peilaten niitä edellä mainittuihin neljään näkökulmaan ja päätyen lopulta ekosysteemin kehittämiseen ja sen tutkimiseen edellä mainituista neljästä näkökulmasta.

4.1 Asukasprofiilit opiskelija-asumisen neljästä näkökulmasta

Ensimmäisenä tuloksia käsitellään Hartikaisen ym. (2017) tutkimuksesta nousseista asukasprofiileista lähtien, lähestyen asiaa asumisen näkökulmasta. Kun profiileja mietitään tästä näkökulmasta, niin on huomattava, että yksi opiskelija-asumisen standardiratkaisu ei tule tulevaisuudessa olemaan riittävä, vaan eri profiilin omaaville opiskelijoille tarvitaan erilaisia asuntoja. Eri profiilit tarvitsevat erilaisia palveluita, erikokoisia asuntoja, eri määrän säilytystilaa ja eri määrän yksilöllisyyttä. Vaikka opiskelijat ovat ulkoapäin katsottaessa melko homogeeninen ryhmä ihmisiä, niin aivan kuten missä tahansa muussakin ihmisryhmässä, niin myös opiskelijoiden keskuudessa voidaan kuitenkin havaita olevan erilaisia ihmistyyppejä. Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalle tehdyssä tutkimuksessa Hartikainen ym. (2017) havaitsivat tämän tutkimuksen luvussa 2.2.2.1 esitelty neljä erilaista asukasprofiilia.

Kaikille näille asukasprofiileille tulisi luoda edellytykset viihtyisälle opiskeluajan asumiselle. Kukin näistä profiileista on hieman erilainen ja kunkin heistä tarpeet ovat erilaiset toisistaan. Asumisen näkökulmasta kunkin profiilin tarpeisiin on siis vastattava. Tämä korostaa yksilöllisyyden merkitystä asumisessa, minkä myös monet haastatelleista olivat omassa työssään havainneet. Yksiöiden suosio on ollut jatkuvasti kasvussa, ja sen nähdään edelleen vain kasvavan. Monessa opiskelija-asuntosäätiössä tehdään uusista asunnoista järjestään vain yksiöitä. Myös peruskorjattavat soluasunnot muutetaan useimmissa tapauksissa yksiöiksi.

”Mutta aina, kun tehdään uutta asuntokantaa, niin ne on tietenkin sitten tämän uuden ajattelun mukaista eli pieniä yksiöitä ja kaksioita pääsääntöisesti”
– Juha Aitamurto, PSOAS

”Et yksiöihin on pikkasen jonoa aina että, ennen kuin löytyy. ... Ja sitte näkyy ihan selvästi se, et yksiö on ykköstoive.”
– Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

Samalla, kun yksiöiden suosio ja yksilöllisyyden merkitys ovat kasvussa, voidaan havaita myös yhteisöllisyyden tarvetta. Asumisen pitäisi siis pystyä vastaamaan sekä yksilöllisyyden kasvavaan kysyntään, mutta samanaikaisesti myös yhteisöllisyyden puutteeseen. Tähän ratkaisuna voisivat toimia entistä toimivammat yhteistilat. Aikaisemmin yhteistila on tarkoittanut käytännössä aina jonkunlaista kerhohuonetta talon kellarissa. Uusissa opiskelija-asunnoissa esimerkiksi Kuopiossa on kuitenkin löydetty jotain oleellista yhteistiloista:

”Siellä on, se on lähetty miettimään kokonaisuutena niin, että millä tavalla pakotetaan ihmiset kohtaamaan. ... niin että jo pelkästään sinne tuloreitillä törmää väkisin muihin. Sitten siellä on rakennettu sinne pihalle tiloja, joissa yhteisöllisyys on mahdollista toteutua. ... rakennusten sisällä, on taas se törmäminen järjestetty niin, että siellä joka rakennuksessa on clubhousen. Niissä on jokaisessa eri teema, ja kaikkien rakennusten asukkailla on mahdollista päästä niihin. Kun sinä menet hakemaan postin, se postilaatikko on sijoitettu siihen, että sinä näät että mitä siellä clubhousessa tapahtuu. ... yks on opiskelua, lukemista varten ja yks on elokuvien kattomista varten. Yks on pelipaikka. Yks on kuntosalipaikka ja kuntoilupaikka ja yks on tämmönen, missä voidaan vaan hengailla, laittaa ruokaa – siel on isot keittiöt – ja olla yhdessä. ... Nämä tilatki on suunniteltu kokonaan asustuksineen, kalusteineen ja toiminnallisuuksineen, opiskelijat. Ne ei oo meidän suunnittelemaa ja halutaan jatkaa sitä, että tulevaisuudessa sitten kun ne valmistuu, niin opiskelijat suunnittelee mitä sinne tarvitaan lisää palvelua tai muuta.”
– Tuula Vartiainen, Kuopas

Asumisen muuttuneisiin tarpeisiin pystyttäisiin haastateltujen mielestä siis vastaamaan osittain myös opiskelijalähtöisyydellä suunnittelussa. Tämä lisää käyttäjien omistajuutta tilaan ja näkyy lähes poikkeuksetta lisääntyneenä tyytyväisyytenä. Ilmiön hyödyt on huomattu myös kampussuunnittelussa, mistä oiva osoitus on mm. SYK Oy:n palkkaama henkilö pelkästään tähän tehtävään (Suvi Nenonen). Saman ilmiön toimimista opiskelija-asumisen kontekstissa ei ole tutkittu, mutta olisi ilmeisen hyödyllinen tutkimuskohde. Haastatelluista opiskelija-asuntosäätiöistä esimerkiksi, jo edellä mainitussa, Kuopion opis-

kelija-asuntosäätiössä tämä asia oli otettu huomioon uusien opiskelija-asuintalojen suunnittelussa.

Opiskelun muutosten näkökulmasta, huomataan, että opiskelujen, vapaa-ajan ja harrastusten rajat hämärtyvät jatkuvasti yhä enemmän. Nämä ihmiselämän perustoiminnot sekoittuvat maailman muuttuessa lankakerämaisesti yhteen kietoutuneeksi. Myös näiden toimintojen fyysiset paikat muuttuvat. Etätyö yleistyy koko ajan ja sitä tehdään yhä useammin kodin sijaan jossain niin sanotussa kolmannessa paikassa. Kolmansia paikkoja voivat olla esim. kahvilat, kirjastot, liikennevälineet yms.

Tämän ilmiön siirtyminen ja vaikutukset opiskelija-asumiseen ei kuitenkaan ole haastateltavien mielestä niin selvää. Oletuksena voisi ajatella, että yhä pienemmät asunnot riittävät opiskelijoille, kun he voivat käyttää työntekoonsa ja opiskeluunsa kolmansia paikkoja, jotka löytyvät esimerkiksi kampukselta, kaupunkien keskustoista tai asumisen yhteydestä. Moni haastateltava oli sitä mieltä, että tämä ilmiö tulee jollain tasolla siirtymään myös opiskelija-asumiseen, mutta sen vaikutukset eivät olleet niin selviä. Ainakaan pienten, niin sanottujen miniasuntojen suosioon sillä ei uskottu olevan kovinkaan suurta vaikutusta. Sen sijaan miniasuntojen suosioon vaikuttaa ilmeisesti kaikista eniten edullisempi vuokrataso.

”Oikeestaan mä en usko et toi siihen vaikuttaa vaan siis kyl se on enemmänki se opiskelijan käytettävissä oleva raha. Se ohjaa siihen, että mitä pienempi asunto, ni sen pienempi on kuukaudes maksettava osuus ja sen helpompi opiskelijan on siihen lähteä. Opiskelija kuitenkin arvostaa yksi-, tuntuu täl hetkel arvostavan enemmän sitä että asuu yksin, kuin sitä et olis kovasti tilaa.”

– Joonas Grönlund, LOAS

”Että se on sen, opiskelijan kukkaron takiakin, että asutaan pienemmissä.”

– Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

”Uskon että tulee vaikuttamaan. Tuohon suuntaan, on alustavaa keskustelua just Sykin kanssa ollu että voidaanko jollakin tavalla, asumisen ja yliopiston rajapintaa häivyttää. Yliopistollahan on erittäin hyvät lukutilat ynnä muut, niin pystytäänkö asuminen tuomaan niin että ne yhdistyskin siihen et pystyttäis yhteiskäyttöön tiettyjen tilojen osalta tekemään.”

– Tuula Vartiainen, Kuopas

Eri asukasprofiileille myös riittävät erikokoiset asunnot. Piipahtaja -profiilin mukainen henkilö voi pärjätä hyvinkin pienessä asunnossa, jossa käydään vain nukkumassa esimerkiksi muutama yö kuukaudessa, oikean kodin sijaitessa muualla. Vastaavasti ”kotiasujalle” oma asunto on hyvin merkittävä identiteetin määrittäjä ja siellä vietetään paljon aikaa sekä yksin, että yhdessä ystävien tai perheen kanssa.

”Tässä varmaan nää ihmiset segmentoituu hyvin eri tavalla. Että osalle se on vaan nukkumispaikka, siellä pyörähetään ja, sitten voi olla se puoliso jossain kauempana että pidetään kahta kotia ja eletään vähän miten sattuu. Osalle on se, sit taas tämmönen, perinteinen asuminen tosi tärkeä, että se koti on, siellä leivotaan ja laitetaan ruokaa ja kutsutaan ystäviä ja silloin pitää olla vähän enemmän tilaa. Et ihmiset segmentoituu hyvin eri tavalla tänä päivänä. Pitäs olla erilaista asuntotarjontaa, et kaikki ei voi olla samaa.”

– Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

Ennen profiloituminen on tapahtunut enemmän opiskelijoiden vuosikurssin perusteella, kun opinnoissaan samassa vaiheessa olevat ovat tehneet samoja asioita ja heidän tarpeensa asumisen suhteen ovat olleet hyvin yhteneväiset. Nykyään nämä vuosikurssirajatkin ovat kuitenkin jossain määrin hämärtyneet. Oman alan töiden teko aloitetaan opintojen ohessa yhä aikaisemmin. Esimerkiksi omalla alallani ei ole lainkaan tavatonta, että jo ensimmäisen opiskeluvuoden aikana päästään oman alan työpaikkaan, jossa jatketaan opintojen jatkuessa niiden ohessa. Tämä muuttaa opiskelijan profiilia merkittävästi. Puhutaanko silloin enää opiskelijasta lainkaan? Ei välttämättä, mutta ei vielä kuitenkaan työssäkävijästäkään.

Tällöin ei välttämättä profiloiduta ja samaisteta itseään kumpaankaan perinteiseen ihmisryhmään, vaan syntyy uusi ihmisryhmä, jotka ovat nuoret opiskelijat, jotka kuitenkin tekevät jo melko paljon töitä opintojen ohessa. Ei ole lainkaan tavatonta, että jossain vaiheessa työt vievät opinnoista ikään kuin voiton ja valmistuminen venyy, jolloin aika, jonka ihminen edustaa tätä uutta ihmisryhmää pitenee. Näiden henkilöiden osalta olisi mielestäni relevanttia pohtia asumisen käsitettä jopa täysin uudesta näkökulmasta. Onko heidän kohdallaan mielekästä puhua opiskelija-asumisesta? Tämä kysymys ei ole tämän tutkimuksen aiheena, mutta aiheuttaa mielenkiintoista pohdintaa.

Kun pohditaan asukasprofiileja edelleen kampuskehittämisen näkökulmasta, niin voidaan havaita se tosiasia, että siinä missä jokainen profiili tarvitsee omanlaisensa asunnon, niin kullekin profiilille sopii myös erilainen asuinalue. Kampuksen keskellä asuminen ei välttämättä sovi kaikille profiileille. Lähtökohtaisesti intuitiivinen ajatus on, että ne henkilöt, jotka käyvät asunnoissaan vain nukkumassa olisivat kaikista sopivimpia henkilöitä asumaan kampuksella. Tällöin kampuksella tulisi kuitenkin olla tarpeeksi mahdollisuuksia ja edellytyksiä opiskelijoiden monipaikkaiselle elämälle. Mikäli, näin ei ole, niin asumisen sijainnista kampuksella ei ole välttämättä mitään muuta todellista hyötyä, kuin lyhyt etäisyys oppilaitokseen.

”Tää ei oo tutkittua tietoo mutta jotenki tuntuu että lähempänä kampusta olevat, ni se on sitä yhteisöllisempää ja siellä on myös solut. Ja se joka halua kauemmas, se halua, yksiön ja se ei haluukaan elää sitä opiskelijaelämää niin paljoa. Mutta jotenki tuntus että sillon, toi Hervanta käy hyvästä esimerkistä siinä et ollaan liki kampusta ja siellä myös se opiskelijaelämä on keskeistä lähes päivittäin. Soluissa on semmoset tyypit, jotka sitä jaksaa ja keksitään keskenään enemmän. Mutta ei ole tutkittua tietoo et tää on vaan mun kuvitelmaa.”

– Kirsi Koski, TOAS

Asukasprofiilin lisäksi aikaisemmassa tutkimuksessa on havaittu erilaisia opiskelijaprofiileja (Hietanen 2015). Näiden profiilien merkitys kampuskehittämisessä tulisi myös huomioida. Jos vain yhdentyypinen standardiratkaisu asunnoissa ei sovi kaikille ihmisille, niin ei ole taattua, että yhdentyypinen oppimisympäristö sopisi kaikille opiskelijoille. Esimerkiksi Aalto Yliopiston uuden oppimiskeskuksen suunnittelussa hyödynnettiin erilaisia opiskelijaprofiileja tilojen suunnittelussa (Hietanen 2015).

Jos mietitään asumista kampuksella, niin rohkeasti väittäisin, että nämä molemmat profiilimäärittelyt tulisi ottaa huomioon. Tällöin kampukselle sijoitettavat asunnot voitaisiin osoittaa henkilöille, jotka tykkäävät opinnoissaan viettää aikaa kampuksella ja toisaalta

viettävät aikaa kotonaan melko vähän, hyödyntäen ympäröivän kampuksen palveluita ja tiloja.

Kampuskehittämisen kannalta oleellinen kysymys on myös kampuksen suhtautuminen ympäröivään kaupunkiin. On paljon opiskelijoita, jotka hyödyntävät koko kaupunkia elämiseensä. Se, miten kampus sijoittuu tässä kokonaisuudessa, on oleellista kampuksen kehittämisen potentiaalin kannalta. Kampuksen vetovoimaisuus ja viihtyisyys ovat oleellisia asioita, kun mietitään sitä, olisiko sillä potentiaalia houkutella asukkaita, myös muista asukasprofiileista kuin lähtökohtaisesti sopivimmista.

Viimeinen näkökulma, josta asukasprofiileja tarkastellaan, on asumissyklin näkökulma. Eri asukasprofiilit omaavat erilaiset asumissyklit, niin mikro- kuin myös makrotasolla tarkasteltuna. Mikrotason asumissyklillä tarkoitan yhden päivän sisällä tapahtuvaa toimintaa. Kuinka paljon opiskelija viettää aikaa asunnollaan yhden päivän sisällä? Ja toisaalta makrotason asumissyklillä tarkoitan sitä, mitä pidemmällä ajanjaksolla, esim. vuoden aikana tapahtuu. Kuinka monta yötä vuodesta opiskelija viettää asunnollaan? Missä kesät vieteen? Näitä syklejä tulisi tutkia hieman tarkemmin, mutta se tiedetään, että opiskelija-asuntosäätiöiden asuntojen vajaakäyttö on kesällä suurimmillaan.

Monipaikkaisuuden yleistymisen seurauksena opiskelujen pitäessä sisällään enemmän ja enemmän monimuoto-opiskelua, mahdollisuuksia etäopiskeluun ja ylipäättään opiskelijan omaa päätösvaltaa, niin asuminen voi olla hajautuneempaa, kuin ennen. Tällöin kysymyseen tulee vuokrasopimuskäytännöt. Onko edelleen tarkoituksenmukaista pitää kuukausissa laskettavaa sopimusta vuokraamisen peruslähtökohtana, vai olisiko muutkin mallit mahdollisia?

*”Tuleeko maailmalta se että tää muuttuu tää että minkälaisiks ajoiks vuokra-
taan niitä asuntoja. Että miten me pystytään siihen vastaamaan jos tulee sitä et
sä oot päiviä, sä oot viikon, mutta se yksikkö ei ole se kuukaus ja mulle tämä
kaikki. Vaan et mitäs jos se onki nii et on vuoroina, et mä oon kaks päivää vii-
kossa täällä ja sit joku muu on toiset kaks päivää ja, tai kolme päivää. Että on
kahden kimppa mut se onki vuorotellen siinä samassa kämpässä. Tää on yks.
Siitä polku sitten tähän hotellimaailmaan että, se viehättää sillä lailla että pi-
täis se varmaan ainaki paperilla testata.”*

– Kirsi Koski, TOAS

*”Et sellaseen kysyntään jossa kohtuuhintasesti pystyttäs tarjoamaan viikkoma-
jotusta, ni semmosta voi olla mielenkiintonen ainaki tutkia löytyyks sielt kysyn-
tää. Ja meki on puhuttu aika paljon sitte siitä että pitäiskö olla kehittämässä
palvelusuuntaan.”*

– Kalervo Haverinen, TYS

Kuten edellä TOAS:n toimitusjohtaja Kirsi Koski osoittaa, tulisi opiskelija-asuntosäätiöiden omaa liiketoimintalogiikkaansa miettiä suhteessa tulevaisuuden tarpeisiin. Lyhytaikaisen asumisen, nopealla varoitusajalla asunnon saamisen kysyntä tulee kasvamaan tulevaisuudessa, jolloin opiskelija-asuntosäätiöillä tulee olla ratkaisuja vastaamaan tähän kysyntään. Myös perinteinen lukuvuosiajattelu tulee haastaa. Onko syyskuu-toukokuu perusyksikkö opiskelussa?

Varmasti suurimmalle osalle ja vielä pitkän aikaa näin tulee olemaan, mutta esimerkiksi vaihto-opiskelijat ovat tyypillisesti maassa vain lukukauden ajan, joka voi olla myös kesälukukausi. Näiden muutosten vaikutukset asumiseen ja vuokrasopimusten pituuteen tulee miettiä tarkkaan. Joensuussa on edellä mainittua asiaa mietitty aikaisemminkin, mutta kysyntä esimerkiksi viikkovuokrattaville asunnoille on jäänyt pieneksi.

”Itä-Suomen yliopistolla sillähän on kampukset myös Savonlinnassa ja Kuopiossa mut se, että yllättävän vähän sitä opiskelijoita ehkä tulee Kuopiosta vaikka tänne Joensuuhun että ne tarvis lyhyeks aikaa asunnon. Sitä ei oo tullu sit semmosta kysyntää vaikka me vähän, aavisteltiin sillon ku nää yliopistot yhdisty että tämmöstä tulee ja sillon mietittiin tätä viikkovuokra-asiaa että oisko joku kalustettu asunto jollekki vaan viikkovuokralle ettei tarvis kuukaudeks vuokrata. Mut ei siihen oo kysyntää tullu.”

– Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

Monella alalla täysin uudenlaiset liiketoimintamallit ja yritykset ovat vallanneet alaa perinteisiltä ja muokanneet toimintaympäristöjä hyvin radikaalistikin, esimerkiksi Airbnb hotellialalla, Uber taksiliikenteessä, Wolt ravintola-alalla. Mielestäni olisi tarkoituksenmukaista miettiä myös opiskelija-asumisen kannalta tällaisten uudentyyppisten liiketoimintalogiikoiden toimivuus tässä kontekstissa. Mikäli perinteiset opiskelija-asuntosäätiöt eivät ole kehityksen etunenässä, niin joku muu tulee siinä olemaan.

4.2 Opiskelun uudet tavat opiskelija-asumisen neljästä näkökulmasta

Seuraavana esitellään opiskelun uusien tapojen vaikutukset tulevaisuuden opiskelija-asumiseen neljästä aiemmin mainitusta näkökulmasta käsin. Myös digitalisaation vaikutus tulevaisuuden opiskelemisessä tulee varmasti olemaan vääjäämätön, ja se tulee ottaa kaikessa tulevaisuuteen suuntaavassa suunnittelussa huomioon. Megatrendinä se vaikuttaa nykymaailmassa kaikkeen, myös asumiseen.

Ensimmäisestä, asumisen näkökulmasta, opiskelun uusia tapoja mietittäessä, nousi esiin muutama olennainen asia. Ensimmäisenä digitalisaatio, joka megatrendinä vaikuttaa nykymaailmassa kaikkeen, myös asumiseen. Sen avulla opiskelua voidaan yhä enenevässä määrin tuoda asumisen yhteyteen. Jo nykyään videoluennot etänä, erilaiset webinaarit, verkkokurssit ja muut verkon välityksellä välitettävät opiskelumahdollisuudet ovat arkipäivää. Tulevaisuudessa niiden rooli tullee vielä entisestään kasvamaan. Siksi erityisesti digitaalisten opiskelijoiden asumisessa siihen tulisi kiinnittää huomiota.

”Kyllä, kyllä varmasti se [monipaikkaisuus] vaikuttaa ja, sen takia varmasti että kun, tietoliikenneyhteydet tulevaisuudessa tulee olemaan huipputärkeitä että, varsinkin jos liikutellaan tämmöstä niinku liikuvaa kuvaa niin on että se, esimerkiksi leikitään nyt vaikka että arkkitehtiopiskelijat kotona niin kuin, jos tuota, 3D-mallinnus onnistuu, yhtenä esimerkkinä vaan.”

– Juha Aitamurto, PSOAS

Digitalisaation mahdollisuuksien kasvaessa koko ajan voidaan oikeutetusti kysyä, onko asumisen tuominen kampuksen keskelle tulevaisuuden suunta, vai viedäänkö opiskelu sitenkin asumisen keskelle, sijaitsi se missä tahansa. Työelämästä voidaan löytää vertailtavissa oleva esimerkki. Vaikka etätyöskentely lisääntyy, niin nähdään toimistojen merkitys

silti erittäin tärkeänä nimenomaan sosiaalisesta näkökulmasta ajatellen. Toimistolle mennään ihmisten takia ja heitä tapaamaan.

Saman voisi ajatella olevan totta myös opiskelijan elämässä. Vaikka mahdollisuudet koto-
na opiskeluun ja etätyöskentelyyn kasvavat, niin yliopistolle mennään ihmisten ja heihin
luotujen suhteiden takia. Yhä useammin uudet toimistokohteet suunnitellaan niin sanotuik-
si ”mixed use”- eli hybridikohteiksi, joissa yhdistetään toimitilat, palvelut, asuminen ja
vapaa-ajan harrastukset. Tässä mielessä myös kampusten voisi ajatella parhaimmillaan
olevan tällaisia hybridikohteita, joissa elämän eri toiminnot sekoittuvat kaikkia hyödyttä-
vällä tavalla.

Monen opiskelija-asuntosäätiön toimitusjohtajan mielestä asumisen vieminen kampukselle
on houkuttelevampi tulevaisuuden suuntaus, kuin opiskelun tilojen tuominen asumisen
keskelle, joskaan sekään ei ollut täysin poissuljettu vaihtoehto, esimerkiksi Tampereen
opiskelija-asuntosäätiön toimitusjohtaja Kirsi Koski esitti erittäin mielenkiintoisen näke-
myksen tähän asiaan liittyen.

”No ehkä houkuttelevampana sen että asuminen vietäs sinne kampusalueelle. Niin päin mielellään että, se on kyllä houkuttelevampi vaihtoehto. Ne on vähän semmoset tilat sitte että kuka niistä vastaa ja, onko se yliopisto vuokralla sitte, hujan hajan kaupunkia asuntojen yhteydessä vai, kenenkä ne tilat on ja kuka vastaa sitte kunnossapidosta. Ja jos siel on tulostimia ja, tietokoneita ja muuta. Omalla tavallaan vaikeempi vaihtoehto ku se et jos mennään kampusalueelle ni siinä on sitte, viereisessä talossa ne tulostin ja tietokone ja muut palvelut. Ja onhan tuolla yliopistollaki niitä pienryhmätiloja ja muuta. Et siinä mielessä ni, ehkä se paremmin toimis siellä kampusalueen puolella. Siinä ois parempi se, opiskelijalle ne opiskeluun liittyvät palvelut, kuitenkin kun jos niitä lähetään tuomaan tonne asuntojen yhteyteen.”

-Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

”Kyllä asumista kampuksella, kyllä se on niinku se houkuttelevin vaihtoehto kuitenkin että, koska sielläkin me voidaan tehdä niitä yhteistiloja, niin me saadaan sitten molemmat edut siinä.”

– Juha Aitamurto, PSOAS

”Mä luulen että se on helpompi rakentaa sen kampuksen ympärille, jolloin musta on helpompi yhdistellä niitä opiskelijoita siellä ”työpaikalla”, kun yrittää haalia niitä sitten sinne asutokohteeseen ympäri kaupunkia niitä opiskelemaan. Se ei varmaan ole niin luontevaa. Ja kuitenkin yliopistot on myöski logistisesti yleensä sellasia et niissä ne kulkuyhteydet on kunnossa ja sellasiin paikkoihin helpompi järjestää kun johonki yhteen asuinpaikkaan.”

– Kalervo Haverinen, TYS

”Niin päin että pääpaino on sillä että se, että asutaan jossaki ja sinne asumisen keskelle tuodaan kaikenlaista palvelua ja nää sekottuu. Mutta sitten et jos se on, mitä se onkaan tai minkä tyyppistä niin, jotenki mä kuvittelisin et jos ihan kampusalueella asutaan ni se on joku eri, sitte ehkä katoa tää että me vuokraamme kuukaudeksi, vuodeksi. Et onks se sitte niitä, kahtena päivän viikossa tarvii asunnon. Vielä kuvittelen näin vanhan aikaisesti että, se ei oo ihan

asuntona, 24/7 Ehkä voisi kuvitella työtilan ja asumisen yhdistelmiä. Uudenlaisia tilaratkaisuja uudella tulokulmalla sen pitäisi olla jos ajatellaan että kampusalueella asutaan. Tähän mun ajatukseni riittää tällä hetkellä, mutta muuten että ihan kampuksella olis asumista niin sitten sinne pitäisi tulla paljon muitakin palveluja ja sekoittumista ympärillä olevaan kaupunkirakenteeseen.”
 – Kirsi Koski, TOAS

Moni tutkimuksessa mukana ollut yliopistokaupunki on kuitenkin suhteellisen pieni, niin kooltaan kuin asukasluvultaankin. Näissä kaupungeissa asumisen vieminen opiskelun yhteyteen kampukselle voi olla vähintäänkin tarkan pohdinnan arvoista. Jos etäisyydet kaupungissa ovat jo valmiiksi erittäin lyhyet, niin onko kampuksella asumisesta saatavissa niin paljon lisäarvoa, että sinne kannattaa rakentaa. Myös tarve lisärakentamiselle nimenomaan opiskelija-asumisen osalta voi olla erittäin pientä, jolloin halu ja kyky ottaa riskiä sen suhteen voi olla aika pientä.

”Ja sit täältäähän menee oikeestaan ainoot, Lappeenrannan todella hyvin toimivat joukkoliikenneyhteydet et täältä pääsee kymmenen minuutin välein bussilla keskustaan.”
 – Joonas Grönlund, LOAS

”Kuopio on sen verran pieni paikkakunta, et sinne on hirveen helppo ja nopeesti pääset sinne yliopistolle.”
 – Tuula Vartiainen, Kuopas

”No kyllä siitä, pitää keskustella ja katsoo mitenkä että, meilläähän on nyttenkin lähimmät kohteet että ikkunasta näkee yliopiston että ei me kovin kaukana olla kuitenkaan. Et tavallaan me ollaan, yliopiston ja keskustan välissä.... Mutta toisaalta, opiskelija-asuntomäärä on aika lailla tasapainossa tääl, onko sit tarvetta ylipäätään rakentaa enempää opiskelija-asuntoja kaupunkiin.”
 – Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

Uusia opiskelun tapoja tutkittaessa erittäin tärkeä näkökulma on kampuskehittämisen näkökulma, sillä siellä tapahtuu suuri osa yliopisto-opiskelijan opiskelusta. Keskeisiä kysymyksiä tässä suhteessa on, että kuka toteuttaa uudenlaiset oppimisympäristöt, mihin ne toteutetaan, mitä toteutetaan, kenen toimesta mikäkin toteutetaan. Uudenlaisten, paljon opiskelijoiden yhteisiin ryhmittöihin perustuvien, oppimistapojen kautta perinteiset luokahuoneet eivät ole enää niin kovassa käytössä. Tiukentuvan taloustilanteen vuoksi henkilöstöä vähennetään. Henkilökunta siirtyy enenevässä määrin omista huoneista monitilaympäristöihin, jolloin tilankäyttö tehostuu. Kaikki edellä mainitut ilmiöt vähentävät yliopiston tilantarvetta, mikä johtaa kampusalueilla täysin uuteen ongelmaan, nimittäin tyhjään tilaan. Mitä tälle tilalle tehdään, on kampuskehittämisen kannalta myös keskeinen ongelma?

Suomalaisessa opiskelija-asuntojärjestelmässä keskeisessä osassa olevat opiskelija-asuntosäätiöt tulee ottaa mukaan, kun puhutaan tyhjän tilan käytöstä ja kampuksen kehittämisestä muutenkin. Toisaalta, säätiöiden ollessa vanhoja toimijoita, jotka toimivat tiettyjen reunaehtojen sisällä, eivät ne välttämättä ole joustavimpia kumppaneita kyseisen kaltaiseen toimintaan, jolloin kyseeseen voivat tulla myös yksityisen puolen asuntotoimijat.

Jotta opiskelija-asumista kampuksilla pystytään todella kehittämään, niin tarvitaan kolmen osapuolen välisiä jatkuvia keskusteluja. Kutsun näitä opiskelija-asumisen kolmikantaneuvotteluiksi. Keskusteluissa pitää kuulla yliopistoja, jotka ovat kampuksen pääasiallisia toimijoita, SYK Oy:tä, joka on kampusalueiden ja -rakennusten omistajana erittäin isossa roolissa kampusten kokonaiskehitystä ajatellen. Näiden lisäksi myös edellä mainitsemani opiskelija-asuntosäätiöt tai yksityiset asuntokehittäjät, tulee ottaa keskusteluissa huomioon.

Haastatteluissa kävi ilmi, että luonnollisesti yliopistojen ja opiskelija-asuntosäätiöiden välillä on melko tiivistäkin yhteistyötä. Monissa kaupungeissa puuttuva linkki vaikutti olevan SYK Oy:n ja opiskelija-asuntosäätiöiden välinen yhteistyö. Tämä mahdollistaisi sen, että nämä kolme toimijaa voisivat keskustella kaikki yhdessä, jolloin voitaisiin saavuttaa ennalta huomaamattomia niin sanottuja win-win tilanteita.

”On, no ei nyt varsinaisesti yhteistyötä mutta kyllä me on niitten kans tavattu joskus.”

– Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

”Ihan puheväleissä ollaan mut ei oo mitään yhteistyöprojekteja ollu.”

– Joonas Grönlund, LOAS

”Yliopistokiinteistöjen kanssa täällä on ollu valitettavan vähän yhteistyötä. Sitä minä tässä virittelen, koska mä nään ne myöskin sellasena toimijana että, tää aika muuttuu tästä eteenpäin niin paljon et pitää olla enemmän yhteistyötä.”

– Kirsi Koski, TOAS

”K: Onko teillä heidän [SYK] kaa mitään yhteistyötä?

Aika vähän. Me on yritetty sitä joskus vähän viritellä koska siinä ois, myöskin opiskelija-asuntorakentamiseen sopivia tontteja löytyis yliopistoalueelta... Meil oli jotain alustavia keskusteluja, mutta ne on sit kadonnu.”

– Kalervo Haverinen, TYS

Neljäntenä tähän soppaan lusikkansa laittaa Asumisen Rahoitus- ja kehittämiskeskus. ARAlla on varsin suuri rooli suomalaisessa opiskelija-asunnon rakentamisjärjestelmässä. ARAn myöntämän laina-avustuksen johdosta monet opiskelija-asuntosäätiöt hyödyntävät sitä rakentaessaan uutta. Tämä velvoittaa heidät kuitenkin tiettyihin reunaehtoihin, joita esiteltiin aiemmin, luvussa 2.1.2. Näistä ehdoista johtuen esimerkiksi kampukselle rakentaminen on ARasta riippuvaisille säätiöille erittäin haasteellista, koska kampuksella maan hinta on niin korkea, että se ei mene ARAn asettamien raamien sisään. Muutenkin ARAn asettamat reunaehdot koettiin osittain jopa hyvin rajoittaviksi.

”Voi olla, että Yliopistokiinteistöillä, mielenkiintoa on vähentänyt se, että me haluttas rakentaa, ARA-tuella tehtäviä taloja ja niissähän taas se tontin hinta on rajattu... ja silloin se voi olla esteenä että, voi olla Yliopistokiinteistöt haluais niistä tonteista sitten paremman hinnan.”

– Kalervo Haverinen, TYS

”Ja nykyinen rakentaminen on niin purjeissa näissä kaikissa normeissa että, koen että se ARA:n se tiukka sääntely tulee tuolta, historiassa se on toiminut joskus, mutta ei se tässä ajassa toimi.”

– Kirsi Koski, TOAS

”On tosi rajoittavat vaikutukset kyllä... No siis, on jouduttu tekemään isompia asuntoja kuin mitä ois haluttu. Ei voida myydä, sellaisia rakennuksia, jotka on nyt väärässä paikassa.”

– Joonas Grönlund, LOAS

”Nämä mikkä on ARA-kohteita 80-luvulla rakennetut niin niissä on täysin mahdotonta yhteisöllisyyttä rakentaa.”

– Tuula Vartiainen, Kuopas

On vielä muistettava kun toimitaan suomalaisessa kontekstissa, että koko prosessin taustalla vaikuttaa kunnat ja niiden tekemät päätökset erityisesti kaavoituksen näkökulmasta. Kaupunkien ja kuntien merkitystä ei siis voi vähätellä opiskelija-asumisen tulevaisuutta pohdittaessa. Koko tämän viisitahoisen järjestelmän uudelleen pohdinta, ja haastaminen lienee tulevaisuudessa opiskelija-asumista ympäröivän toimintaympäristön muuttuessa tarpeellista.

Asumissykliä näkökulmasta opiskelun uudet tavat luovat paineita lähinnä mikrotason sykliin. Opiskelijan päivän aikana asunnossaan viettämä aika vaihtelee hyvin paljon riippuen henkilöstä, mutta onko tämä aika tulevaisuudessa kasvussa vai laskussa on vielä epäselvää. Toisaalta etäopiskelun mahdollisuudet, vähenevät luennot ja lisääntyvä digitalisaatio antavat mahdollisuuksia opiskella enemmän kotona ja siten viettää siellä enemmän aikaa, mutta toisaalta lisääntyvät ryhmätyöt ja enenevä työnteko opintojen ohessa ajavat ihmisiä ulos kodeistaan. Tämän kaiken keskellä lienee kuitenkin selvää, että muutos on varmaa. Opiskelijoiden erilainen profiloituminen tulee ottaa huomioon edellä mainittuja mietittäessä.

4.3 Modulaarisuus opiskelija-asumisen neljästä näkökulmasta

Aikaisemmassa Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalle tehdyssä tutkimuksessa yhtenä tulostuloksena nousi esille ratkaisuna erilaisten asukasprofiilien tarpeille asuntojen muunneltavuus. Toisin sanoen tulevaisuuden opiskelija-asuntojen tulisi olla edes jossain määrin modulaarisia, jotta niitä pystytään muuntelemaan opiskelijoiden tarpeiden muuttuessa.

Asumisen tilojen lisäksi tulevaisuudessa myös asumiseen liittyvien palveluiden tulisi olla modulaarisia. Esimerkiksi kauppakeskuksissa puhutaan niin sanotusta erikoisvuokrauksesta (specialty leasing), jonka idea on tarjota erilaisia ratkaisuja tyypillisen yhden tilan kuu-kausittaisen vuokraamisen rinnalle. Voidaan puhua esimerkiksi käytäväpaikkojen vuokraamisesta tai erilaisten pop-up tilojen vuokraamisesta (Jokela, 2014). Voisiko asumisen kontekstissa puhua pop-up vuokraamisesta? Tämä vaatisi täysin kalustettuja asuntoja ja jopa yö-kohtaisia vuokrasopimuksia.

Edellä kuvattu liiketoimintamalli on kuitenkin jo olemassa, nimittäin hotelli. Ajatuksena siis olisi se, että opiskelija-asumisessa tarvitaan jotain asunnon ja hotellin välimuotoa. Yksi tällainen ratkaisu on luvussa 2.2.2 kuvailtu The Student Hotel. Yksi The Student Hotelin idea on, että asuintalo palvelee yhtäaikaaisesti sekä hotellina, että opiskelija-asuintalona

(The Student Hotel 2017). Samalla hotellin palvelut ovat myös opiskelija-asunnoissa asuvien opiskelijoiden käytössä. He voivat sisällyttää haluamansa palvelut omaan vuokraansa. Käytännössä siis mitä enemmän maksat vuokraa, sitä enemmän saat palveluja itsellesi. Lisäksi kesällä opiskelija-asuntojen tyhjentyessä, otetaan tyhjentyneet huoneet hotellin käyttöön.

Tämän ratkaisun tuominen sillään Suomeen ei monenkaan opiskelija-asuntosäätiön toimitusjohtajan mielestä ollut aivan kyseenalaistamaton ratkaisu.

”No me käytiin vähän semmost ajatusta läpi, et oltas Technopolikselta ostettu yks toimistorakennus, ja tehty siihen tonttyypistä mut et, se ei sitte edenny kuitenkaan se hanke. Et todettiin, et ei oo ainakaan meidän bisnes. Jos joku sitä tekee ni varmaan on ihan mahdollisuuksii mut et ei, sovellu meidän toimintatapaan.”

– Joonas Grönlund, LOAS

”No on sitä pohdittu mutta, siinä juuri sitten tulee tää yhteensovittaminen sen opiskelija-asumisen ja hotelliasumisen kannalta että, miten se turvataan se käyttöaste siinä ja, se jatkuva muuttaminen edestakaisin. Pitäis olla niinku henkilökuntaa siihen, ja me ei olla, sillä tavalla haluta lähteä kilpailemaan tuon hotellitoiminnan kanssa.”

– Juha Aitamurto, PSOAS

Säätiöiden toimitusjohtajien mielestä siis edellytykset kyseisenkaltaiselle ratkaisulle Suomessa tulisi miettiä erityisen tarkasti. Taloudellisesti ajatellen monessa suomalaisessa, verrattain pienessä yliopistokaupungissa tällaiselle ei olisi riittävästi kysyntää, varsinkaan hotellipuolelle, jo nykyisen hotellikapasiteetin ollessa paljon tyhjillään. Myöskään riskinotomielessä monilla opiskelija-asuntosäätiöllä ei ole edellytyksiä lähteä tällaista kokeilemaan.

”Se että hotelli olis siinä samassa, niin, Kuopiossa on näitä hotellisuunnitelma on että sinne alueelle esimerkiks Savilahteen tulis, iso hotelli. Tällä hetkellä jo on tyhjänäkäyntiä. Erittäin edullisesti keskustan hotellit myö majotusta. En nää sen.. Se ei oo bisnes, jos laskettas kokonaisuutena mitä se tarkoittaa se hotelli-toiminta niin niillä hannoil, mikä Kuopiossa on hintataso.”

– Tuula Vartiainen, Kuopas

”Meil on ensinnäkin markkinatilanne hotelleissa ihan toisentyypinen et meillä hotellien käyttöasteet pyörii tossa alle 60:ssä, viikonloppusin vielä surkeemmat. Tavallaan se, tällä hetkellä se mikä tavallaan tappo sen, opiskelija-asunnoissa melkein kokonaan sen kesähotellitoiminnan oli se hotellien kesähinnoittelu. ... Mul on sellanen mielikuva että, se on sentyyppiseen, hotellitoimintaan tääl ei oo vaan potentiaalia, tääl ei oo vaan niit turisteja niin paljon, joka tois sitä kysyntää.”

– Kalervo Haverinen, TYS

”No, meil ei varmaan oo kyllä mahdollisuuksii lähteä kovin suurii riskei ottamaan. Kyl meidän täytyy aika takuuvarmoi ratkasuja käyttää.”

– Joonas Grönlund, LOAS

Lisäksi ARAn vuokranmääritysohjeiden mukaan niiden kohteiden vuokriin, jotka ovat rahoitettu ARAn korkotukilainalla, ei voida sisällyttää kuluja, jotka aiheutuvat asukkaille tarjottavista hoiva-, ateria- yms. palveluista (ARA 2010). Käytännössä siis edellä kuvatun The Student Hotelin kaltaisen kohteen tulisi olla vapaarahoitteinen, mikäli siellä halutaan opiskelijoille mitään palveluja tarjota. Tämä lisää entisestään haasteita sen rakentamiselle opiskelija-asuntosäätiöiden puolesta, sillä monet säätiöistä ovat riippuvaisia ARAn tuesta. Tällöin mahdolliseen kysyntään pitäisi vastata jonkun uuden tahon toimesta.

Edellä kuvattujen kaltaisilla ratkaisuilla ja niitä edelleen kehittämällä voidaan päästä edellä esitettyjen uusien liiketoimintamallien kehityksen kärkeen. Ajatus, jota luvussa 2.2.1 esitellyistä konsepteista mm. WeLive -yhteisö edustaa, kuten myös San Franciscossa toimiva Starcity, on niin sanottu ”Housing as a service” -ajattelu. Peruseriaate ajattelussa on, että asunnontarvitsija ei osta tai vuokraa pelkkiä seiniä ja lattiaita, vaan hän ostaa palvelua, joka pitää sisällään usein kalustetun asunnon, eri määrän palveluita, kuten siivouksen, ruuan, linavaatehuollon yms. (Dishotsky 2016). Näiden lisäksi palveluun sisältyy usein yhteisö. Asuintaloissa on panostettu laadukkaisiin yhteistiloihin, joiden tarkoituksena on mahdollistaa merkityksellisten ihmissuhteiden luominen ja vaaliminen. Kuten muun muassa Starcity mainostaa nettisivuillaankin, että ”It’s a put-your-phone-down, have a conversation kind of place”, eli Starcity on laita-puhelimesi-pois-ja-keskustele -tyyppinen paikka. He haluavat siis korostaa ihmisten kohtaamisen merkitystä myös asumisen keskellä.

Näitä asuintaloja voisi jossain määrin verrata vanhoihin soluasuntoihin, sillä erotuksella, että soluasumisen huonoista puolista huolehtii sitä varten palkatut henkilöt. Ulkonäön ja kalustuksen puolesta näillä ei kuitenkaan ole keskenään mitään tekemistä. Uudentyyppisen yhteisöasumisen jokaisessa yksityiskohdassa on kiinnitetty huomiota laatuun. Materiaalit ovat laadukkaita, Kalusteet ovat laadukkaita. Kaikki on laadukasta, mistä johtuen kyseisten asuntojen hinnat ovat verrattain korkeita. Tästä syystä kyseisten kaltaisten konseptien tuominen opiskelija-asumiseen ei ole aivan vaivatonta. Opiskelijoilla ei usein ole varaa maksaa mistään ylimääräisestä ja sen lisäksi ohjaava kriteeri opiskelijan valitessa asuntoaan on hyvin useasti asunnon alhainen hinta, kuten aiemmin jo mainittiin.

Samoja toimintaperiaatteita voisi kuitenkin ajatella vietävän myös opiskelija-asumiseen. ”Housing as a service” -toimintamallia voisi ajatella kehitettävän myös siihen suuntaan, että se tukisi tulevaisuuden työnteon ja opiskelun muuttuvia tarpeita. Asumisen palvelut voisivat siis pitää sisällään myös opiskeluun liittyviä palveluja. Näiden palveluiden tarjonta tulisi mitä todennäköisimmin olemaan yliopiston ja opiskelija-asuntosäätiöiden yhteistyön tulosta.

Opiskelija-asuntosäätiöiden toimitusjohtajien mielestä erilaisia palvelupaketteja ja kevennettyjä versioita edellä esitetyistä malleista voisi Suomenkin oloissa tulevaisuudessa kehitellä.

”No täntyyppistä ollaan mietitty kyllä. ... No lähinnä ollaan siivousta mietitty, et mahdollistettais siivous, noihin asuntoihin kohtuuhinnalla ni, semmosta on pohdittu.”

– Joonas Grönlund, LOAS

”Sellasia palveluita, mä luulen että täntyyppisiä palveluja joudutaan jatkossa kehittämään.”

– Kalervo Haverinen, TYS

”Tämmönen siivouspalvelu on esimerkiksi, sentyyppinen minkä nään että tulevaisuudessa varmaan on tietty määrä kysyntää. Mutta sitten se että ne ruokapalvelut ja ravintolapalvelut, niin niille en nää niin paljon kysyntää että, koska yliopistolla on kuus päivää viikossa, pystyt käymään ruokailemassa”

– Tuula Vartiainen, Kuopas

Osassa säätiöissä kyseisenkaltaisia palvelupaketteja on jo testattu erityisesti vaihto-opiskelijoiden parissa tai jokin muu taho kaupungissa tarjoaa vastaavaa palvelua opiskelijoille.

”No joo meillä itse asiassa on kyllä että meillä on esimerkiksi ulkomaalaisille opiskelijoille meillä on tämmönen lakananvaihtopalvelu, se kuuluu siihen, ja liinavaatepalvelu noin isomminkin siihen, vaihto-opiskelijapakettiin ja, ollaan me kokeiltu tämmösiä alotussettejä että siinä on vähän niinku, ruokailuvälineitä ja tämmösiä mutta, niistä ei nyt sillä tavalla oo oikein mitään erityistä hyötyä, me on molemmista luovuttu. Mutta tosiaan niin, kokeiluja on tehty”

– Juha Aitamurto, PSOAS

*”No... Ei oikein tiä, vaihto-opiskelijoille ni täällähän ylioppilaskunta sit hoi-
taa niitä, periaattees vuokraa vuodevaatteita, astioita, tällästä toimintaa.”*

– Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

Säätiöiltä löytyi kuitenkin halukkuutta paketoita asumista tuleviin lukukausimaksuihin, joiden vaikutus suomalaisten yliopistojen kysyntään maailmalla on vielä arvoitus.

”Ni sillä lailla se pitäis, tehdä konseptoida se asia nii et tehtäs semmosia paketteja jossa siihen, opiskeluun lisäksi kuuluis myöskin automaattisesti et sul on asunto, kalustettu asunto ja sit se palvelutaso sen mukaan mitä sä oot ite valmis maksamaan. Ni se vois lisätä sitä vetovoimaa myöskin tutkinto-opiskelijoille tulla tähän maahan.”

– Kalervo Haverinen, TYS

”Joo täntyyppistä keskustelua ei oo kyllä yliopiston kanssa käyty... Mut en tiä, ei toi nyt huonolta kuulosta.”

– Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

”Mikä ettei, kyllä se varmasti ihan noin, voi olla ihan toimiva systeemi, mutta en oo kyllä miettiny tuota ollenkaan.”

– Juha Aitamurto, PSOAS

Kun modulaarisuutta mietitään asumissyklin näkökulmasta, niin voidaan huomata, että asuntojen kesäajan vajaakäyttöön modulaarisuudella voisi olla tarjottavana ratkaisuja. Modulaarisuuden myötä myös asuntojen muuttaminen muuhun, esim. hotellikäyttöön kesän ajaksi helpottuisi. Osittain kesän vajaakäyttö on kuitenkin myös modulaarisia konsepteja ajatellen tarkoituksenmukaista. Kesän tyhjiillään olon aikana asuntoja voidaan remontoida

ja täysin modulaarisissa konsepteissa moduuleja voitaisiin vaihtaa ja asuntoja täten muunnella. Mikäli modulaariset asuinkonseptit sijaitsisivat kampuksella, voisi kesän aikana tehtäviin remontteihin saada mittakaavaetuja, kun niitä yhdistäisi oppilaitoksella tehtäviin remontteihin. Näin kampusten ja asumisen yhdistämisestä saisi myös taloudellisesti mitattavaa hyötyä. Tämä toki pätee myös muiden asuntojen kuin modulaaristen tapauksessa.

Mikäli kampusalueella olisi myös kesällä toimintaa, lisäisi se kampuksen elävyyttä sinä aikana, kun se yleensä on hiljaisimmillaan. Tämä lisäisi kampuksen houkuttelevuutta palveluille, mikä taas puolestaan lisää kampuksen houkuttelevuutta asukkaille ja yrityksille. Tällaisen positiivisen kierteen synnyttäminen olisi ensiarvoisen tärkeää kampusten veto-voimaa ajatellen.

4.4 Ympäröivän ekosysteemin kehittäminen opiskelija-asumisen neljästä näkökulmasta

Asumisen näkökulmasta ympäröivän ekosysteemin eli toisin sanoen ympärillä olevan kaupunkirakenteen kehittäminen on erittäin tärkeää. Asuinalueelta toivotaan monia asioita, jotka tekevät siitä houkuttelevan ympäristön asua. Näitä asioita ovat muun muassa hyvät palvelut, turvallisuus, hyvät kulkuyhteydet, yhteisöllisyys, luonnonläheisyys yms. Samalla tavoin myös opiskelija-asumisen ympäristöissä tulisi ottaa nämä tarpeet huomioon. Myös itse opiskelija-asunnot ovat luonnollisesti osa tätä ekosysteemiä ja näin ollen niiden tulisi vastata osaan edellä mainituista tarpeista.

Asunnoille olisi luonnollista ja niiltä toivotaan, että ne vastaisivat yhteisöllisyyden tarpeeseen. Nykyään opiskelija löytää usein yhteisönsä saman alan opiskelijoiden, työyhteisönsä tai harrastustensa parista. Siinäkin ei ole mitään väärää, mutta se vaatii jokaiselta ihmiseltä hieman työtä päästä sisään näihin yhteisöihin. Mikäli yhteisö syntyisi ikään kuin itsestään sinne missä asuu, niin siihen kuulumisen olisi luontaista ja vaatisi jokaiselta ihmiseltä hieman työtä olla ulkopuolinen tähän yhteisöön verraten.

”Niissä sen yhteisöllisyyden rakentaminen on täysin mahdotonta kiinteistöratkasujen osalta. Sen takia ollaan nyt tehty, purettu vanha ja ollaan tekemässä uutta.”

– Tuula Vartiainen, Kuopas

”Mä toivon että pystyis löytään ja me osattas tehdä nii että meil on sellasta perussabluunaa mutta se, mahdollistaa sen että sitten ne yhteisetkin tilat on mahdollisimman monikäyttöisiä. Mut sehän voi olla myös se piha-alue, joka on se mikä houkuttelee. Tai viereisen korttelin joku muu. Viel en osaa sanoo, olen vähän koittanu pitää julkisuudessa keskustelua tästä, että yhteisöllisyyttä on saatava takaisin. Se tulee varmaan uudella tyylillä”

– Kirsi Koski, TOAS

Jos asuinympäristö olisi luonnollisesti yhteisöllinen, uskon, että muut puuttuvat palvelut annettaisiin helpommin anteeksi. Aikaisemmin Jyväskylän Yliopiston Ylioppilaskunnalle toteutetussa kyselytutkimuksessa opiskelijat nostivat Kortepohjan ylioppilaskylän tärkeimmiksi tulevaisuuden vetovoimatekijöiksi opiskelupaikan läheisyyden, monipuoliset liikuntamahdollisuudet ja paikallisten palvelujen läheisyyden (Hartikainen ym. 2017, s. 23). Vastauksista heijastuu paikalliset tarpeet ja realiteetit. Jyväskylässä on liikuntatieteellinen tiedekunta ja muutenkin hyvin aktiivisia opiskelijoita, niin monipuoliset liikuntamah-

dollisuudet ovat heille tärkeitä. Tämä kuitenkin indikoi jotain myös laajemmasta muutoksesta, mitä yhteiskunnassa ja opiskelijaelämässä on tapahtunut. Opiskelijoilla on entistä terveellisemmät elintavat, joten ympäröivän alueen täytyy luoda edellytykset terveellisen elämän ylläpitämiseksi.

”Kyl tääl on elämää koska tääl kuitenkin asuu, tuhat opiskelijaa ni ihan virkeetä elämää on. Mutta se on enemmän sit tämmöstä, liikuntaa ja ulkoilua kuin sit mitään kahvilois istumista.”

– Joonas Grönlund, LOAS

”Ois tarkoitus siihen uuteen rakennukseen laittaa kauppaa ja ravintolaa ja mahdollisesti kuntosalia ja niin edelleen, koska ne liikunnalliset palvelut näyttää olevan että ne on ehkä, yks eniten kysyttyjä opiskelijoiden keskuudessa”

– Kalervo Haverinen, TYS

Edellä mainituista kolmesta tärkeimmästä tulevaisuuden Kortepohjan vetovoimatekijöistä ne, joihin voidaan ympäröivää ekosysteemiä kehittämällä vaikuttaa, ovat kaksi jälkimmäistä tekijää eli monipuoliset liikuntamahdollisuudet ja paikallisten palveluiden läheisyys. Luomalla liikuntamahdollisuuksia ja tuomalla palveluita asumisen keskelle, voidaan alueen vetovoimaa asuinpaikkana lisätä huomattavasti. Vastaavasti, kun ajatellaan ensimmäistä tekijää, opiskelupaikan läheisyyttä ei siihen voida jälkikäteen enää vaikuttaa. Siihen voidaan kuitenkin vaikuttaa ennen, kuin yhtään taloa on edes rakennettu, valitsemalla rakennuspaikat siten, että asunnot ovat opiskelupaikan läheisyydessä. Tämänkin havainnon pohjalta asuminen kampuksella olisi myös opiskelijoiden mieleen.

”Mä luulen että se on helpompi rakentaa sen kampuksen ympärille. Et se on työpaikka siinä missä muutkin et sillon on luontevaa ja sanotaan, nyt vaikka puhutaan tälläisestä ryhmämuotosesta opiskelusta, mut sillon pitää vaan ovet olla auki tavalla tai toisella pitempään illalla. Et sit pitää kaheksaan kymmenen asti illalla. Tampereella katselin et siellä opiskelijat jatkaa elämäänsä ihan normaalisti kuuden seittämän kaheksan aikaan illalla että, niil on vaa mahollisuus kulkee niissä (ovissa)”

– Kalervo Haverinen, TYS

”Meillä on muutama kohde siellä jotka on ihan siellä yliopiston päärakennuksien keskellä.

K: Onko ne ollu haluttuja?

On, erittäin haluttuja.”

– Juha Aitamurto, PSOAS

Toisaalta kaikki vastaajat eivät allekirjoittaneet kampuksella asumisen mielekkyyttä esimerkiksi suhteessa asumiseen lähellä kaupungin keskustaa.

*”Et tavallaan me ollaan, yliopiston ja keskustan välissä. Et jos me mennään kampusalueelle, ni onks se parempi vai huonompi sijainti, mut et taas keskustan palvelut siirtyy vähän kauemmas. Mut tietysti, kannattaa keskustella asias-
ta ja, ei se poissuljettu vaihtoehto oo.”*

– Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

Sen lisäksi, että ympäröivä ekosysteemi tukee opiskelijan mielekästä asumista, täytyy sen tukea myös opiskelijan työnteoa tai opiskelua. Tulevaisuuden työnteon ja opiskelun ollessa yhä monipaikkaisempaa, täytyy ympäröivän alueen tukea tätä monipaikkaisuutta. Alueelta tulee löytyä paikkoja niin itsenäiseen opiskeluun, kuin myös ryhmätyöskentelyyn. Paikkojen tulisi myös olla niin yksityisiä, kuin myös julkisia. Nämä neljä attribuuttia löytyivät Steelcasen tutkimuksesta, joka koskee tulevaisuuden opiskelua ja sen paikkoja ja tiloja (Steelcase 2015).

Kun ajatellaan kampuksella asumista, niin on ilmeistä, että ympäröivän ekosysteemin kehittäminen tarkoittaa nimenomaan kampuksen kehittämistä. Kampusta kehitettäessä olisi tärkeää saada syntymään positiivinen kierre, jossa kaikki palaset tukevat toisiaan. Kampuksella asuvat opiskelijat tuovat elämää kampukselle, mikä taas houkuttelee sinne palveluita, jotka puolestaan entisestään lisäävät kampuksen vetovoimaa asuinalueena. Ajatuksena olisi siis synnyttää kampus, jossa on elämää 24 tuntia vuorokaudessa ja 7 päivänä viikossa, mikä ei vielä tällä hetkellä täysin toteudu.

”Sanotaan että ehkä kuuden jälkeen se rupee hiljenee. Kyllä siellä vielä neljän jälkeen, on ihmisiä. Itte nimittäin asun aika lähellä ja joskus käyn lenkillä. Kyllä se, kyllä mie sanon et kuuteen asti vielä ainaki. Mut kyllä se sit hiljenee.”

– Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

”Nimenomaan pitäisin sitä, ihan järkevänä mallina kehittää näitä yliopistokampusalueita. Koska se aina, kampusalueiden ongelmahan on et ne kuolee neljän aikaa. Siellä se kampus pitää saada eläväks ja elämää on monta kertaa neljän jälkeenki.

K: Onko se, tällä hetkellä teillä Turussa se tilanne se että, kampus kuolee? Kyllä se kampus aika pitkälle kuolee neljän jälkeen koska sitte menee, myöskin opiskelijakuppilat muut rupee sulkeutumaan niin, kyl se tahtoo olla että kyllä kampus on aika hiljanen alue sitte illemmalla.”

– Kalervo Haverinen, TYS

”K: Onko siellä yliopistoalueella palveluita, myös ns. iltapalveluita, vai hiljeneekö se täydellisesti joskus neljän jälkeen?

Tällä hetkellä se hiljenee aivan täydellisesti mutta Kuopiossa on, Kuopion kaupungin kärkihanke on tämä Savilahden hanke, joka siinä on keskiössä yliopistossa. Siihen on tavoitteena tulla noin 35 000 opiskelijan, työssäkävijän asuntoalue. Siit on tulossa erittäin merkittävä alue. Sinne on tulossa niin sanottua tavallista asumista myös ihan siihen, yliopiston ympärille. Siinä mielessä sinne on tulossa samalla, siinä koko kaavotuksessa on suunniteltu nimenomaan sitä et sinne pitää tulla kaikki palvelut, ja tästä Sykin kanssa, mikä on aiesopimus niin, molempien lähtökohtana on se että 24 tuntia sykettä kampusalueella. Sitä kautta sinne mietitään palveluja ja toimijoita.”

– Tuula Vartiainen, Kuopas

Tärkeässä roolissa kampusten kehittämisessä on ARA, joka tukee luvussa 2.1.2 kuvatulla tavalla Suomen opiskelija-asumisen rakentamista. Jotta kampukselle voidaan rakentaa, tulisi ARA-avustusten olla siinä mielessä joustavia, että myös kampukselle rakentaminen mahdollistuisi. Useat opiskelija-asuntosäätiöt ovat lähes täysin ARA-rahoituksen varassa. Osa säätiöistä kuitenkin rakentaa asuntoja myös niin sanotulla kovalla rahalla.

”Meillä on noin puolet, ARA-kohteita ja puolet oman rahan, kohteita tai siis kovalla rahalla tehtyjä.”

– Kirsi Koski, TOAS

”Osittain tehdään ARA:lla ja osa tehdään kovalla rahalla että me tehdään sekä että... Me tarvitaan kovan rahan asuntoja että meillä on vakuuksia sitten tulevaan rakentamiseen. Että, me tehdään sen takia sekä että. Tiedän, että osa säätiöistä ei tee kovalla rahalla ollenkaan. Me tehdään kyllä.”

– Juha Aitamurto, PSOAS

”Melkein kaikki on ARA-rahoitettuja.”

– Joonas Grönlund, LOAS

”On [ARA-rahoitettuja] muutamaa kiinteistöä lukuun ottamatta. Kolme kiinteistöä on vapaarahotteista. Anteeks neljä.”

– Tuula Vartiainen, Kuopas

”Ei oo yhtään kohdetta tehty ilman.”

– Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

Kampuksilla maan hinta on usein melko korkea, joten joko ARAn tulisi muuttaa omia käytäntöjään tai sitten SYK Oy:n tulisi miettiä voisiko maata myydä hieman halvemmalli. Tämän päätöksen taustalle olisi kuitenkin tehtävä erittäin tarkat selvitykset, niin taloudelliset kuin myös periaatteelliset. Onko tahtotila saada asuntoja kampukselle niin kova, että sen eteen kannattaisi tehdä taloudellisia myönnytyksiä? Useista haastatteluista kävi ilmi, että säätiöillä tahtotilaa kampukselle rakentamiseen löytyy kyllä.

”Kyllä asumista kampuksella, kyllä se on niinku se houkuttelevin vaihtoehto kuitenkin.”

– Juha Aitamurto, PSOAS

”K: Eli teillä kyllä olis halukkuutta, viedä sitä asumista myös kampuksille? Kyllä, mehän puhuttiin silloin myöskin tälläisestä yhteishankkeesta että voihan olla että siellä on, myöskin oppilaitoksilla voi olla jotain tarpeita, asumiseen liittyviä tarpeita tai liiketilatarpeita tai, opetusta tukevia, opetusta koskevia tarpeita. Kyllä mun mielestä vois aika luontevasti yhdistellä tämmösiin yhteisiin hankkeisiin. Kyl me ollaan aika avoimia sen suhteen koska, on mahdollista myöski rakentaa sellasia malleja joissa, osa asunnoista on ARA-tuotantoa ja silloin se vain, tässä mallissa silloin säätiö vain omistas ne osakkeet, jotka ois ikään ku tehty ARA-ehdoilla. Ja sit siinä vois olla sellasta muuta tilaa, muuta asumistilaa tai liiketilaa tai opetustilaa jotka on tehty jollaki muulla rahoituspohjalla. Et ei, nää on nää sekamallitkin niin kyl ne täysin mahdollisia on.”

– Kalervo Haverinen, TYS

”K: Se [kampusalue] olis haluttu?

Se on, mitä sille Savilahden alueelle tullaan siirtämään asuntokantaa, kun vaan ARAlta saahaan rahoitusta niin, mahdollisimman paljon.”

– Tuula Vartiainen, Kuopas

Tällä hetkellä monellakaan paikkakunnalla ei kuitenkaan ole asumista kampusalueella lainkaan.

”K: Tällä hetkellä teillä ei sijaitse mitään kampuksella vai?

Ei.”

-Jarmo Ojalainen, Joensuun Elli

”K: Onko siellä tällä hetkellä teillä yliopistoalueella yhtään mitään?

Ei oo.”

-Tuula Vartiainen, Kuopas

Kun opiskelija-asumista ympäröivän ekosysteemin kehittämistä ajatellaan asumissyklin näkökulmasta, on otettava huomioon se sijaitseeko asuminen kampuksella, vai ei. Mikäli asuminen sijaitsee kampuksella, on kysyttävä onko esimerkiksi palveluille riittävästi kysyntää, jos asukkaat ovat paikalla vain syksyn ja talven, mutta lähtevät kesäksi aina pois ja alue hiljenee täysin. Toisaalta mikrotasolla ajateltaessa asumisen sijaitessa kampuksella on alueella elämää läpi vuorokauden, kun päivällä opiskelijat valtaavat opiskelutilat ja iltaisin asunnot.

Jos asuminen puolestaan sijaitsee jossain muualla kuin kampuksella ja koostuu pääasiassa opiskelija-asumisesta, niin se aiheuttaa haasteita houkutella alueelle palveluita, kun alueella ei olla kesäisin ja arkisin siellä ollaan vain iltaisin.

5 Johtopäätökset

Opiskelija-asumisen kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat tekijät ja ilmiöt ovat olleet muutoksessa viimeisten vuosien aikana. Opiskelijoiden asunnot ja opiskelija-asumisen konseptit eivät kuitenkaan ole Suomessa pysyneet tämän muutoksen mukana. Perinteisten opiskelija-asuntosäätiöiden asuntotarjonta ei ole kehittynyt täysin vastaamaan tämän päivän opiskelijan kysyntää.

Säätiöiden liiketoimintalogiikka vaikuttaa hyvin tuotokeskeiseltä ja on kehittynyt pääasiassa 1970-luvulla, mikä on johtanut siihen, että opiskelija-asuminen Suomessa on hyvin homogeenistä riippumatta kaupungista tai alueesta. Suunnitellut asunnot eivät ole käyttäjälähtöisiä, eivätkä vastaa opiskelijoiden tarpeisiin. Nykyään palveluyrityksissä on vallalla 2000-luvulla kehittynyt asiakaskeksinen liiketoimintamalli, jonka keskiössä on nimensä mukaisesti asiakas. Palvelun arvo luodaan yhdessä asiakkaan kanssa ja asiakkaalla on suuri vaikutus myös tuotteen tarjoajalle syntyvään lisäarvoon.

Osin vanhentuneiden liiketoimintalogiikoiden lisäksi Suomen opiskelija-asuntojärjestelmä kärsii lainsäädännöllisistä rajoituksista, jotka osaltaan jarruttavat sen kehittymistä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tarjoama korkotuki mahdollistaa opiskelija-asuntojen rakentamisen edullisemmin ja täten on osalle säätiöistä elinehto. Mutta samanaikaisesti tuki rajoittaa sitä, mitä ja mihin säätiöt voivat rakentaa. Myös opiskelija-asuntosäätiöiden keinot ja halukkuus kehittää toimintaansa kärsivät, kun ARAlta tuleva tuki ei salli kovinkaan erilaisten konseptien rakentamista ja testaamista. Osittain tästä johtuen Suomen yliopistokampuksilla ei tällä hetkellä sijaitse asumista lukuun ottamatta paria poikkeusta.

Kansainvälisesti on kuitenkin ollut hyvin tyypillistä, että kampuksilla on asuntoloita, joissa erityisesti ensimmäisen vuoden opiskelijat asuvat. Nykyään on ollut havaittavissa muutosta myös näiden kampuksilla sijaitsevien asuntojen konsepteissa niiden kehittyessä kohti yhteisöllisempää ja jakamistalouteen perustuvaa ajatusmaailmaa. Tähän kehityksen kelkkaan tulisi myös suomalaisten opiskelija-asumista tarjoavien yritysten päästä mukaan, jotta asuntojen tarjonta vastaisi opiskelijoiden siihen kohdistamaa kysyntää.

Opiskelija-asumisen toimintaympäristössä vaikuttavat ilmiöt ja muutokset, joiden voidaan nähdä vaikuttavan tai ainakin joiden tulisi vaikuttaa sen tämän päivän tarjontaan, ovat siis yritysten liiketoimintalogiikoiden muutos tuotokeskeisestä asiakaskeksiseksi, ARAn rajoittavat vaikutukset opiskelija-asumisen konseptien kehittämiseksi ja kampusten kehittyminen yhä monipuolisemmiksi ja paremmin palveluiksi ja johdetuiksi kokonaisuuksiksi, joiden yhteyteen myös asuminen sopisi.

Opiskelija-asumisen kysyntään puolestaan vaikuttavat suomalaisten asumisen tarpeiden muutokset laajemmassa mittakaavassa, jotka vaikuttavat myös opiskelijoihin, muun muassa siten, että nuoret muuttavat kodeistaan yhä useammin omiin asuntoihin opiskelujen ajaksi. Kansainväliset yhteisöllisen asumisen konseptit muuttavat asumisen kysyntää tällä hetkellä pääasiassa Yhdysvalloissa, mutta tulevat varmasti vaikuttamaan myös Suomen asumiseen hieman kansainvälisen kärjen jäljessä. Myös opiskelija-asumisen uudet konseptit kannustavat asukkaita entistä yhteisöllisempään ja jakamistalouteen kannustavaan asumiseen. Tämä vastaa opiskelijoiden tarpeeseen yhteisöllisyydestä usein uudessa ja vieraassa kaupungissa varsinkin opintojensa alussa.

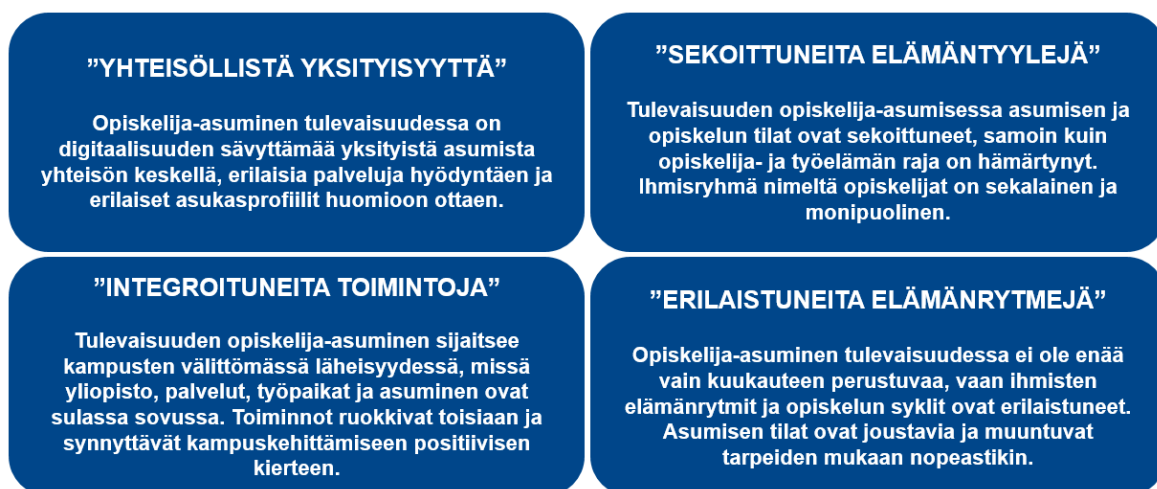
Muita, Hartikaisen ym. (2017) tunnistamia, suomalaisten opiskelijoiden parista nousseita opiskelija-asumisen kysyntään vaikuttavia asioita ovat erilaiset asukasprofiilit ja niiden merkitys asumisen tarpeissa, uusien opiskelun tapojen vaikutukset ja toiveet opiskelun tilojen sijainnista lähellä asumista, modulaarisuuden ja muunneltavuuden tarpeet sekä opiskelija-asumisen tiloissa että palveluissa ja tarpeet asumista ympäröivää ekosysteemiä kohtaan.

Lisäksi monipaikkaisuuden yleistymisen ja lisääntyminen digitalisaation myötä on lisännyt opiskelijoidenkin liikkuvuutta ja nostanut vaatimustasoa etäopiskelumahdollisuuksia kohtaan. Monipaikkaisuus haastaa asuntojen ja kampusten suunnittelijoita löytämään tapoja, joilla opiskelun ja asumisen välisiä toimintoja voitaisiin yhdistää, jotta opiskelijat kykenisivät entistä tehokkaampaan arkeen ja siitä tulisi heille helpompaa ja miellyttävämpää.

Opiskelija-asumisen kysyntään vaikuttavia muutoksia sen toimintaympäristössä on siis ollut asumisen muuttuminen laajemmassa kuvassa, opiskelijoiden segmentoituminen sekä erilaisten opiskelijoiden preferenssien välinen erilaistuminen ja monipaikkaisuuden myötä syntyneet uudet tarpeet ja vaatimukset myös asumiselta.

Edellä mainittuihin muutoksiin ja opiskelija-asumisen neljään näkökulmaan peilaten opiskelija-asuntosäätiöiden toimitusjohtajien haastatteluista muodostui kuva Suomen tulevaisuuden opiskelija-asumisen toimintaympäristöstä. Tämä tiivistettiin kuvaukseksi nelikenttään (kuva 20), jonka jokaisessa kentässä on tiivistys yhden näkökulman synnyttämistä ajatuksista.

”Tulevaisuuden opiskelija-asuminen on...”



Kuva 20. Viitteellinen kuvaus tulevaisuuden opiskelija-asumisen toimintaympäristöstä Suomessa.

Kun tulevaisuuden opiskelija-asumista mietitään asumisen näkökulmasta, voidaan todeta, että tulevaisuuden opiskelija-asuminen on ”yhteisöllistä yksityisyyttä”. Opiskelija-asumisen tulevaisuuden trendinä Suomessa vaikuttaisi olevan yksin asumisen entistä suurempi suosio, kuitenkin niin, että talolta, jossa asutaan, toivotaan yhteisöllisyyttä. Tämän kehityssuunnan tunnistivat myös opiskelija-asuntosäätiöiden toimitusjohtajat. Asumista tulee lisäksi kehittää huomioiden erilaisten asukkaiden tarpeet, mitkä johtuvat erilaisesta asukasprofiilista. Kaikkea asumista ja toimintaa opiskelija-asumisen toimintaympäristössä tulevaisuudessa sävyttää luonnollisesti myös digitaalisuus.

Opiskelun näkökulmasta mietittynä tulevaisuuden opiskelija-asuminen on ”sekoittuneita elämäntyylejä”. Asumisen ja opiskelun tilat tulevat tulevaisuudessa entisestään sekoittumaan monipaikkaisuuden lisääntymisen myötä. Samalla kun työelämän ja opiskelijaelämän rajat hämärtyvät, hämärtyy myös stereotypia opiskelijasta ja voidaan sanoa, että ihmisryhmä nimeltä opiskelijat on sekalainen ja monipuolinen.

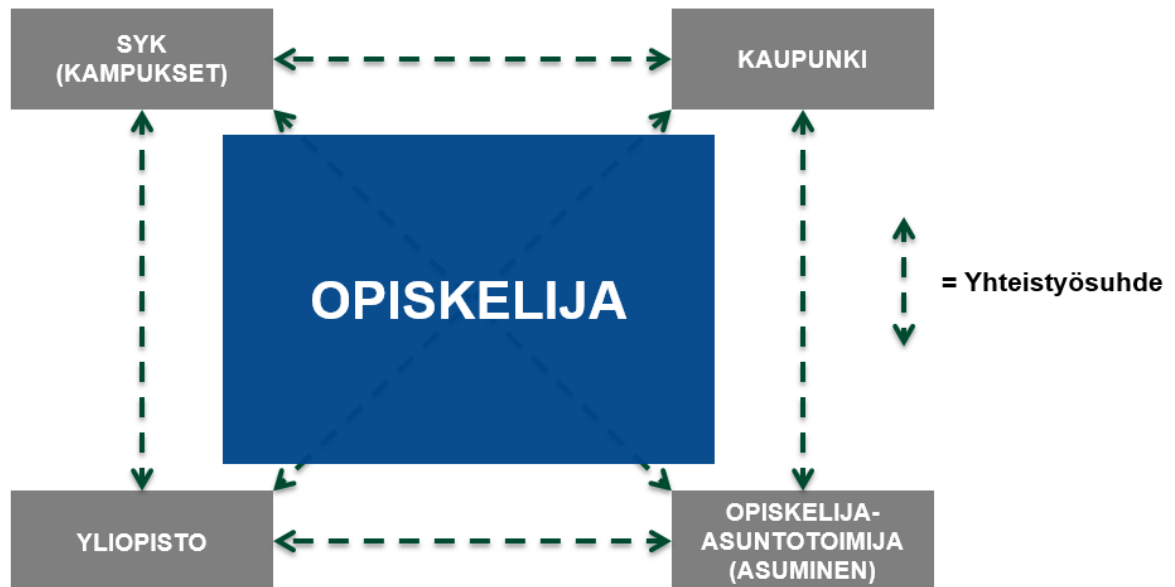
Kampuskehittämisen näkökulmasta tulevaisuuden opiskelija-asuminen on ”integroituneita toimintoja”. Tulevaisuuden opiskelija-asuminen sijaitsee selkeästi kampusten välittömässä läheisyydessä, missä yliopiston toiminnot, palvelut, työelämä ja asuminen sijaitsevat sulassa sovussa. Kaikki nämä toiminnot hyötyvät toistensa läheisyydestä ja kampusalueille syntyy positiivinen kierre.

Tämän johtopäätöksen kohdalla on huomioitava, että perinteisten opiskelija-asuntosäätiöiden kyky ja halukkuus lähteä kehittämään uudenlaisia konsepteja kampusalueille, johtuen osittain ARAn myöntämän avustuksen asettamista velvoitteista, tulee tutkia tarkasti yhteisissä keskusteluissa. Mukaan voidaan ottaa joku täysin uusi toimija, jolla ei ole vuosikymmenten historiaa opiskelija-asumisen saralla ja jolta voi löytyä tuoreita ajatuksia ja näkökulmia uudenlaisten liiketoimintamallien kehittämiseksi.

Toinen huomionarvoinen asia, joka tulee ottaa huomioon, kun pohditaan asumisen viemistä kampusalueille, on kyseessä olevan ympäröivän kaupungin koko. Pienempien kaupunkien kohdalla asia on mietittävä erityisen tarkasti. Onko sillä todellisuudessa merkitystä, sijaitseeko asunto juuri kampusalueella, vai muutaman sadan metrin päässä? Mikäli asuntoja on saatavilla näinkin läheltä kampusta, niin tarvetta rakentaa niitä kampukselle ei pystytä välttämättä perustelemaan. Myöskään kysyntää uusille asunnoille ei synny samalla tavalla kuin isoissa yliopistokaupungeissa.

Viimeisestä näkökulmasta eli asumissykliä näkökulmasta ajatellen tulevaisuuden opiskelija-asuminen on ”erilaistuneita elämänrytmejä”. Opiskelija-asumisen tulevaisuudessa on nähtävissä eripituisia ajanjaksoja, joille asuntoja vuokrataan, johtuen monimuotoisemmiksi muuttuneista opinnoista ja opiskelun tavoista. Ihmisten elämänrytmit ja opiskelun sekä asumisen syklit ovat muuttuneet ja erilaistuneet. Asumisen tilat ovat joustavia ja muunneltavissa tarpeen mukaan nopeastikin. Niissä on käytetty myös jonkun verran modulaarisia ratkaisuja.

Tutkimuksen loppupäätelmänä voisi sanoa, että joka tapauksessa tulevaisuuden opiskelija-asumisen tulee olla opiskelijalähtöistä, yhdessä opiskelijoiden kanssa kehitettyä ja monipaikkaisuutta tukevaa. Kun asumista suunnitellaan kampuksille, tulee mukana tässä prosessissa olla niin SYK Oy, kampuskiinteistöjen omistajana, yliopistot, kampusten pääasiallisina käyttäjäorganisaatioina, kaupungit, viranomais tahoina ja opiskelija-asumista tarjoavat säätiöt tai tarpeen vaatiessa yksityiset tahot, asumisen tarjoajana. Viimeisenä, mutta ei vähäisimpänä tulee tässä prosessissa olla mukana opiskelijoiden, kaiken toiminnan keskiössä. Tällöin toiminta on aidosti opiskelijalähtöistä, jolloin tulevaisuudessa voidaan toivon mukaan puhua opiskelijalähtöisestä liiketoiminnasta, englanniksi ”Student-dominant logic”.



Kuva 21. Opiskelija-asumisen toimintaympäristö kampusalueilla.

5.1 Tutkimuksen arviointi ja jatkotutkimusehdotukset

Tutkimuksessa onnistuttiin vastaamaan kaikkiin kolmeen tutkimuskysymykseen ja luomaan käsitys tulevaisuuden opiskelija-asumisen toimintaympäristöstä Suomessa. Tavoitteena oli ymmärtää ja jäsentää tulevaisuuden opiskelija-asumisen toimintaympäristöä Suomessa, joten mielestäni tähän tavoitteeseen päästiin ja tutkimuksessa onnistuttiin.

Tutkimuksen myötä heräsi useampi mielenkiintoinen jatkotutkimusaihe. Tulevaisuudessa tutkimisen arvoista olisi syventyä kampusasumisen konkreettiseen puoleen. Millaiset konkreettiset opiskelija-asumisen konseptit olisivat Suomen yliopistokampuksille soveltuvia? Toisaalta myös asumista tarjoavien yritysten kannalta olisi mielenkiintoista tutkia millaiset liiketoimintamallit opiskelija-asumisen tarjonnassa olisivat toimivia Suomen ympäristössä.

Muita mielenkiintoisia pohdinnan aiheita olisi opiskelijavaltaisen asuinalueen ja ympäröivän kaupunkirakenteen välisen suhteen tutkiminen. Riittääkö alueiden kehitykselle ja palveluiden saamiselle alueelle vain opiskelijoiden tuoma kassavirta? Riittääkö opiskelijoiden ostovoima ylläpitämään palveluita? SYK Oy:n kannalta tämä olisi mielenkiintoista nimenomaan siinä tapauksessa kun asuminen sijaitsee kampuksella ja kampus ja sen palvelut muodostavat asumista ympäröivän kaupunkirakenteen.

SYK Oy:n kannalta mielenkiintoista olisi myös pohtia kampusten soveltuvuutta opiskelija-asumiselle erilaisten kampusprofiilien avulla. Myös yliopistoilta tyhjentyneiden tilojen käyttö aiheuttaa tulevaisuudessa päänsäivää ja pohdintaa, joten siihen olisi aihetta syventyä lähestyen asiaa opiskelija-asumisen tarjoamista mahdollisuuksista. Myös tyhjien tonttien käyttö samassa mielessä voisi olla tutkimisen arvoista. Kampuskehittämisen suhteen myös muiden kuin opiskelijoiden tuominen asumaan kampuksella ja siihen liittyvät mahdollisuudet voisivat olla selvittämisen arvoisia asioita.

6 Lähdeluettelo

Alakoski, L., 2014. *Yritysassiakkaan arvon muodostuminen luontomatkailupalvelusta - Palvelukeskeisen liiketoimintalogiikan näkökulma*. Helsingin Yliopisto, Maatalous-metsätieteellinen tiedekunta, Taloustieteen laitos. Julkaisu numero 60. Helsinki: Unigrafia.

Andersson, L. C., Hetemäki, I., Mustonen, R. & Sihvola, A., 2011. *Kaikki irti arjesta*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press.

ARA, 2010. *Vuokranmääritysohje ARAn avustamille erityisryhmähankkeille*.

Citizen M, 2017. *Innovative rooms*. [Online]

Saatavissa: <https://www.citizenm.com/content/innovative-rooms#>

[Haettu 04 11 2017].

Dishotsky, J., 2016. *The Housing as a Service (HaaS) Revolution Has Begun...* [Online].

Saatavissa: <https://medium.com/@jondishotsky/the-housing-as-a-service-haas-revolution-has-begun-fcec08a7562d>

[Haettu 14 10 2017].

Dufva, M., Halonen, M., Kari, M., Koivisto, T., Koivisto, R. & Myllyoja, J., 2017. *Kohti jaettavaa ymmärrystä työn tulevaisuudesta*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 33/2017. Helsinki.

Embassy Network, 2017. [Online]

Saatavissa: <https://embassynetwork.com/>

[Haettu 26 10 2017].

Gandini, A., 2015. *The rise of co-working spaces: A literature review*. Ephemera journal – theory & in politics in organization, 15 (1), s. 193-205.

Grönroos, C., 2006. *Adopting a service logic for marketing*. Marketing Theory, 6 (3), s. 317-333.

Grönroos, C., 2008. *Extending Service-Dominant Logic, Paper for The Forum on Markets and Marketing*. December 4-6, Sydney, Australia.

Hartikainen, M., Nenonen, S. & Kiviniemi, P., 2017. *Ratkaisumalleja tulevaisuuden opiskelija-asumiseen*. Jyväskylän Ylioppilaskunnan raportti. Jyväskylä: Grano 2017/1.

Haukkala, T., 2011. *Monipaikkaisuus – ilmiö ja tulevaisuus*. Sitran selvityksiä 54. Helsinki: Suomen itsenäisyyden juhlarahasto.

Haverinen, K. & Lempinen, P., 1998. *Omin avuin, valtion lainoin, Opiskelija-asuntojärjestelmä Suomessa*. Ympäristöministeriö, Asunto- ja rakennusosasto. Suomen ympäristö: 173. Helsinki: Edita.

Heinonen, K., Strandvik, T., Mickelsson, K-J., Edvardsson, B., Sundström, E. & Andersson, P., 2010. *A Customer Dominant Logic of Service*. Journal of Service Management, 21 (4), s. 531-548.

- Hietanen, P., 2015. *Kirjaston muodonmuutos oppimiskeskukseksi*. Oppiva kampus, s. 123-131. Tampere: Juvenes Print.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P., 2007. *Tutki ja kirjoita*. 13., osin uudistettu painos. Jyväskylä: Kirjayhtymä Oy.
- Jokela, L., 2014. *Specialty leasing kauppakeskuksissa: Erityisvuokrauksen määritelmä, organisointi ja tulevaisuuden näkymät*. Aalto-yliopisto, Insinööritieteiden korkeakoulu, Maankäyttötieteiden laitos.
- Juntto, A., 2010. *Asumisen unelmat ja arki – Suomalainen asuminen muutoksessa*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press.
- Kahri, E., Enkovaara, E., Anttonen, S., Viita, P., Ilonen, P. & Kämäräinen, J., 2011. *Asukasnäkökulma kaupunkiasumiseen*. Tampere: Rakennustieto.
- KOAS, 2015. *Keski-Suomen Opiskelija-asuntosäätiö sr:n toimintakertomus 2015*. Jyväskylä. [Online]
Saatavissa: <http://docplayer.fi/19215708-Keski-suomen-opiskelija-asuntosaatio-sr-n-toimintakertomus-2015.html>
[Haettu 23 03 2017].
- Kojo, I. & Nenonen, S. 2015. *Käyttäjän kokemus tilojen kehittämisessä*. Oppiva kampus, s. 239-245. Tampere: Juvenes Print.
- Kurkela, R., 2014. Tilastollinen tiedonkeruu. Tilastokeskus ja Helsingin ammattikorkeakoulu Stadia.
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi*, 1281/2004. Helsinki: Ympäristöministeriö. 01.01.2005.
- Lenfield, S., 2011. *Beyond Ramen Noodles*. John Harvard's Journal. Harvard Magazine. [Online]
Saatavissa: <https://harvardmagazine.com/2011/05/beyond-ramen-noodles>
[Haettu 06 11 2017].
- Levitt, T., 1960. *Marketing myopia*. Harvard Business Review, 38, s. 24-47. Cambridge: Harvard University Press.
- Lusch, R. F. & Vargo, S. L., 2014. *Service-Dominant Logic: Premises, Perspectives, Possibilities*. Cambridge: Cambridge University Press.
- MacIntyre, C., 2003. *New models of student housing and their impact on local communities*. Journal of Higher Education Policy and Management, 25 (3), s. 109-118.
- McLeod, S. A., 2017. *Maslow's hierarchy of needs*. [Online].
Saatavissa: <https://www.simplypsychology.org/maslow.html>
[Haettu 29 5 2017].
- Meyer, C. & Schwager, A., 2007. *Understanding Customer Experience*. Harvard Business Review, s. 1-11.

Mikkonen, L. & Niemi, K., 2015. *Opiskelija-asiakkaiden tyytyväisyys Porin YH-asuntojen palvelun laatuun*. Opinnäytetyö, Satakunnan Ammattikorkeakoulu.

Mäenpää, J., 2013. *Palvelumuotoilulla yhteisöllisyyttä opiskelija-asumiseen*. Pro gradu – tutkielma, Lapin Yliopisto, Taiteiden tiedekunta.

Nenonen, S., Hyrkkänen, U., Rasila, H., Hongisto, V., Keränen, J., Koskela, H. & Sandberg, E., 2012. *Monitilatoimisto – ohjeita käyttöön ja suunnitteluun*. Toti – käyttäjälähtöiset toimistotilat.

Nenonen, S., Eriksson, R., Niemi, O., Junghans, A., Nielsen, S. B. & Lindahl, G., 2016. *Campus Retrofitting (CARE) Methodology: A Way to Co-Create Future Learning Environments*. In Proceedings of the 20th CIB World Building Congress 2016.

Nenonen, S., Eriksson, R., Niemi, O., Junghans, A., Nielsen, S. B., & Lindahl, G., 2016. *Alternative learning environments by alternative retrofitting processes*. In P. Anker Jensen (Ed.), Proceedings of CFM's Second Nordic Conference: Facilities Management Research and Practice Does FM Contribute to Happiness in Nordic Countries? Polyteknisk Boghandel og Forlag.

Podshare, 2017. [Online]
Saataavissa: <http://podshare.co/>
[Haettu 26 10 2017].

PSOAS, 2015. Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö – Toimintakertomus ja tilinpäätös 2015. Oulu.

Roberts-Islam, B., 2017. *CitizenM: The Hotels Inspired by 'Global Citizen' Fashion Designers*. [Online]
Saataavissa: http://www.huffingtonpost.co.uk/brooke-robertsislam/citizenm-the-hotels-inspi_b_9719308.html
[Haettu 04 11 2017].

Rytönen, E., 2012. *Strategic campus development of Aalto University – internal and international benchmarking of space resources*. Diplomityö, Aalto Yliopisto, Perustieteiden korkeakoulu.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A., 2009. *Menetelmäopetuksen tietovaranto KvaliMOTV*. Kvalitatiivisten menetelmien verkko-oppikirja. Yhteiskuntatieteellisen tietoarkiston julkaisuja.

Sedig, M., 2012. *Opiskelija-asumisselvitys*. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Starcity, 2017. [Online]
Saataavissa: <https://www.joinstarcity.com/>
[Haettu 26 10 2017].

Steelcase, 2015. *Active learning space*. Steelcase Education. Insights, applications + solutions.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016a. *Tampereen Yliopisto, keskustakampus, Kaupin kampus ja Normaalikoulu. Kampusstrategia.*

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016b. *Tampereen teknillinen yliopisto. Kampusstrategia.*

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016c. *Jyväskylän yliopisto, Kampusstrategia.*

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016d. *Oulun yliopisto, Kampusstrategia.*

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016e. *Turun yliopisto, Kampusstrategia.*

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016f. *Åbo Akademi & Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Kampusstrategia.*

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016g. *Vaasan yliopisto, Kampusstrategia.*

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016h. *Lapin yliopisto, Kampusstrategia.*

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016i. *Lappeenrannan teknillinen yliopisto, Kampusstrategia.*

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016j. *Itä-Suomen yliopisto, Kuopion kampus, Kampusstrategia.*

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 2016k. *Itä-Suomen yliopisto, Joensuun kampus, Kampusstrategia.*

Tekes, 2011. *Käyttäjälähtöiset tilat. Uutta ajattelua tilojen suunnitteluun.* Tekesin julkaisu 12/2011. Helsinki: Kirjapaino Markprint Oy.

The Student Hotel, 2017. [Online]
Saataavissa: <https://www.thestudenthotel.com/>
[Haettu 26 10 2017].

Tietgenkollegiet, 2017. [Online]
Saataavissa: <http://tietgenkollegiet.dk/en/the-building/other-common-facilities/>
[Haettu 03 11 2017].

Tilastokeskus, 2016. Suomen virallinen tilasto (SVT): *Asunnot ja asuinolot*. ISSN=1798-6745. Helsinki: Tilastokeskus. [Online].
Saataavissa: <http://www.stat.fi/til/asas/index.html>
[Haettu 30 5 2017].

TOAS, 2016. Tampereen opiskelija-asuntosäätiö – Vuosikertomus 2016. Tampere. [Online]
Saataavissa: <https://toas.fi/toas/vuosikertomukset/#fb0=1>
[Haettu 23 03 2017].

Tuomivaara, T., 2005. *Tieteellisen tutkimuksen perusteet: Kvantitatiivinen ja kvalitatiivinen tutkimus*, Jyväskylän yliopisto. [Online]

Saatavissa: <http://www.mv.helsinki.fi/home/ttuomiva/Y125luku6.pdf>

[Haettu 15 10 2017].

TYS, 2016. Turun ylioppilaskyläsäätiö – Toimintakertomus ja tilinpäätös 2016. Turku. [Online]

Saatavissa:

http://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//turun_ylioppilaskylasaation_tilinpaaotos_2016.pdf

[Haettu 23 03 2017].

WeLive, 2017. [Online]

Saatavissa: <https://www.welive.com/>

[Haettu 26 10 2017].

Willett, M., 2016. *A startup is hoping millennials will pay \$40 a night to live in a communal dorm*. Tech Insider. [Online]

Saatavissa: <http://www.businessinsider.com/podshare-is-like-a-hostel-and-hotel-combined-2016-5?r=US&IR=T&IR=T>

[Haettu 07 11 2017].

Worthington, J., 2009. *Urban Form for a Sustainable Future: How sustainable is distributed working in the Networked City?* Journal of Green Buildings 4 (3). College Publishing, Glen Allen VA.

Xie, J., 2013. *One Answer to San Francisco's Overpriced Housing: 'Co-Living'*. Citylab. [Online]

Saatavissa: <https://www.citylab.com/equity/2013/12/one-answer-san-franciscos-overpriced-housing-co-living/7654/>

[Haettu 07 11 2017].